

Heimstaden ehf.

Ársreikningur
samstæðunnar

Árið 2023

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	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 fimm dótturfélaga þess.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2023 nam 1.783 millj. kr. (2022: 8.260 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 32.868 millj. kr. (árslok 2022: 34.202 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall félagsins var 40,5% í árslok 2023 (árslok 2022: 43,7%).

Rekstrartekjur félagsins námu 4.246 millj. kr. á árinu 2023 sem er hækkun um 262 millj.kr. á milli ára eða 6,5% hækkun. EBIT hlutfall rekstrarins nam 66.0% á árinu 2023 (2022: 65.1%) . Í ársbyrjun voru 1677 íbúðir í eigu félagsins en þær voru 1507 í árslok 2023.

Matsbreyting fjárfestingaeigna félagsins nam 3.405 millj. kr. á árinu 2023 í samanburði við 11.134 millj. kr. árið áður. Samstæðan notar markaðsverðisverðmat til að endurspegla gangvirði fjárfestingareigna.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins voru 4.026 millj. kr. á árinu 2023 í samanburði við 3.453 millj. kr. árið áður. Þar af var gjaldfærsla vegna verðbóta 1.701 millj. kr. (2022: 1.660 millj. kr.) en verðbólga ársins nam 7.7% (2022: 9.6%) .

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

Allir hlutir í félaginu eru í eigu Heimstaden AB í ársbyrjun 2023. Í október 2023 var allt hlutafé selt til Fredensborg Asi Noregi sem er eigandi allra hluta í árslok 2023 að fjárhæð 11.251 millj. kr. Þann 28. desember 2023 var undirritaður kaupsamningur um kaup SRE III slhf. á öllu hlutafé í Heimstaden („kaupsamningurinn“). SRE III slhf. er sérhæfður sjóður í rekstri Stefnis hf., og er stefnt að því að lífeyrissjóðir verði helstu fjárfestar í sjóðnum. Kaupsamningurinn er háður skilyrðum, t.d. samþykki samkeppnisyfirvalda, en einnig að sjálfskuldarábyrgð skuldabréfs verði aflétt þar sem Heimstaden AB mun ekki lengur tengjast Heimstaden ef kaupin ganga í gegn.

Stjórnin hefur gert tillögu um að greiða ekki arð til hluthafa á árinu 2024 vegna rekstrarársins 2023 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 2023 voru tveir karlar (67%) og ein kona (33%), hjá félaginu starfa 15 starfsmenn í árslok 2023 (11 karlmenn og 4 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 2023, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2023.

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 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 22. febrúar 2024.

Stjórn:

Andreas Sötvedt Oulie

Egill Lúðvíksson

Margrét Guðjónsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Egill Lúðvíksson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar í Heimstaden ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Heimstaden ehf. fyrir árið 2023. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur 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 hér að neðan. Við erum óháð Heimstaden hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og stjórnendur eru ábyrg fyrir öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla stjórnar, ársfjórðungsyfirlit, stjórnarháttaryfirlýsing og ófjárhagslega upplýsingar

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki ljós álit af nokkru tagi á þeim ef frá ert 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.

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 samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur 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 anmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Heimstaden ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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 þó 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 gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, 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 samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- 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.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

Ályktun 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 samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar.

Egi: Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Kópavogur, 22. febrúar 2024

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Leigutekjur	5	4.245.624	3.983.838
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.020.275)	(1.019.592)
Hreinar leigutekjur		<u>3.225.349</u>	<u>2.964.246</u>
Aðrar tekjur		7.415	7.399
Annar rekstrarkostnaður	7,8	(430.569)	(377.275)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.802.195	2.594.370
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	<u>3.405.451</u>	<u>11.134.389</u>
Rekstrarhagnaður.....		6.207.646	13.728.759
Fjármunatekjur		86.449	66.246
Fjármagnsgjöld		(4.112.325)	(3.519.377)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(4.025.876)</u>	<u>(3.453.131)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.181.770	10.275.628
Tekjuskattur	10	(398.413)	(2.015.712)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		<u>1.783.357</u>	<u>8.259.916</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut	17	<u>0,159</u>	<u>0,734</u>

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	71.589.518	75.756.330
Fjárfestingareignir í byggingu	13	1.134.822	1.534.393
Rekstrarfjármunir	14	52.711	43.759
Fastafjármunir		<u>72.777.051</u>	<u>77.334.482</u>
Viðskiptakröfur	24	24.113	25.298
Kröfur á tengd félög	28	2.700.549	0
Aðrar skammtímakröfur	15	2.923.285	88.478
Handbært fé		2.621.602	727.544
Veltufjármunir		<u>8.269.549</u>	<u>841.320</u>
Eignir samtals		<u><u>81.046.600</u></u>	<u><u>78.175.802</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.397	11.251.397
Lögbundinn varasjóður		1.632.992	1.543.824
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.463.605	568.187
Óráðstafað eigið fé		18.520.102	20.838.831
Eigið fé	16	<u>32.868.096</u>	<u>34.202.239</u>
Skuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	18	33.844.886	34.990.140
Tekjuskattsskuldbinding	21	7.703.503	7.272.476
Leiguskuldir	20	745.703	643.315
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>42.294.092</u>	<u>42.905.931</u>
Vaxtaberandi skuldir	18,19	1.961.471	403.907
Skuldir við tengda aðila	28	3.162.704	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	760.237	663.725
Skammtímaskuldir		<u>5.884.412</u>	<u>1.067.632</u>
Skuldir samtals		<u>48.178.504</u>	<u>43.973.563</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>81.046.600</u></u>	<u><u>78.175.802</u></u>

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

Eiginfjárfirlit ársins 2023

	Hlutfé	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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
1. janúar - 31. desember 2023					
Eigið fé 1. janúar 2023	11.251.397	1.543.824	568.187	20.838.831	34.202.239
Hagn. og heildarhagn. ársins				1.783.357	1.783.357
Fært á bundinn					
hlutdeildarreikning			895.418 (	895.418)	
Tillag í lögbundinn varasjóð		89.168	(	89.168)	
Viðskipti við eigendur félagsins					
Greiddur arður 0,28 ISK pr.hlut				(3.117.500)	(3.117.500)
Eigið fé 31. desember 2023	11.251.397	1.632.992	1.463.605	18.520.102	32.868.096

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

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		1.783.357	8.259.916
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	3.405.451)	(11.134.389)
Afskriftir rekstrarfjármuna	14	10.736	11.323
Hrein fjármagnsgjöld	9	4.025.876	3.453.131
Tekjuskattur	10	398.413	2.015.712
		<u>2.812.931</u>	<u>2.605.693</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		16.532	51.401
Skammtímaskuldir, hækkun	(	31.575)	88.058
		<u>(15.043)</u>	<u>139.459</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>2.797.888</u>	<u>2.745.152</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		86.449	66.246
Greidd vaxtagjöld	(	2.303.240)	(1.831.496)
Handbært fé frá rekstri		<u>581.097</u>	<u>979.902</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	741.673)	(657.736)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	13 (	2.129.789)	(866.094)
Söluverð fjárfestingareigna	11	8.085.625	80.962
Kaupverð rekstrarfjármuna	14 (	27.758)	(8.152)
Söluverð rekstrarfjármuna	14	8.070	7.253
Fjárfesting í dótturfélögum	21	175.970	0
Tengdir aðilar, krafa, breyting	28 (	2.700.549)	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>2.669.896</u>	<u>(1.443.767)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		0	(2.400.000)
Tekin ný langtímalán	18	16.163.682	17.010.759
Afborganir langtímalána	18 (	17.565.821)	(14.364.840)
Tengdir aðilar, skuld, breyting	28	45.204	
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(1.356.935)</u>	<u>245.919</u>
(Lækkun) á handbæru fé		1.894.058	(217.946)
Handbært fé í ársbyrjun		727.544	945.490
Handbært fé í árslok		<u>2.621.602</u>	<u>727.544</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna	11	2.865.777	15.623
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15 (	2.865.777)	(15.623)
Greiddur arður	28 (	3.117.500)	0
Tengdir aðilar, skuld,		3.117.500	0

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 2023 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimstaden Miðbæ ehf., Heimkynni ehf., Heimstaden Akureyri ehf., Eskiás 2 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 Fredensborg AS í Noregi.

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 22. febrúar 2024.

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 2023 var gengi ISK gagnvart EUR 150,7 (31.12.2022: 152,4).

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 hundradshluti 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 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 virðisrýrnun 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 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 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 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. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit þar sem samstæðan byggir á einum starfspætti.

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Reikningsskilastaðlar sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hófst 1. janúar 2023 höfðu ekki veruleg áhrif á ársreikninginn.

Nýir reikningsskilastaðlar sem ekki hafa tekið gildi

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2024 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 28 mánuðir (2022: 26 mánuðir). Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga er 26% og ótímabundinna 74% í árslok 2023 (2022: 12% og 88%).

Gildistími leigusamninga er eftirfarandi:

	2023 Samnings- bundin leiga			2022 Samnings- bundin leiga		
	Fjöldi		Hlutfall%	Fjöldi		Hlutfall%
2023	0	0	0,0%	1.552	3.984	100,0%
2024	1.528	4.246	100,0%	16	3	0,0%
2025	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Later	0	0	0,0%	78	5	0,0%
	1.528	4.246	100,0%	1.646	3.992	100,0%

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2023	2022
Höfuðborgarsvæðið	43,7%	52,0%
Austurland	2,3%	2,1%
Norðurland	7,1%	6,4%
Suðurland	2,5%	2,4%
Suðurnes	43,8%	36,6%
Vesturland	0,6%	0,5%
	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 2023 nema 144,9 millj. kr. (2022: 397,6 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fasteigna var 96,6% (2022: 97,5%).

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2023	2022
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:		
Fasteignagjöld	357.903	330.441
Viðhald og endurbætur	149.496	206.805
Vátryggingar	67.180	57.132
Laun og launatengd gjöld	122.572	130.906
Rafragn og hiti	130.354	112.480
Hússjóður	66.790	55.029
Aðkeypt þjónusta	98.010	97.631
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	27.970	29.168
	1.020.275	1.019.592

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem standa auðar er óverulegur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	261.025	236.482
Mótframlag í lífeyrissjóð	37.650	32.270
Önnur launatengd gjöld	21.995	23.707
Laun og launatengd gjöld samtals	320.670	292.459
Laun og launatengd gjöld eru gjaldfærð í rekstrarreikningi í eftirtöldum liðum:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	122.572	130.906
Annar rekstrarkostnaður	198.098	161.553
Laun og launatengd gjöld samtals	320.670	284.677

Ársverk hjá samstæðu á árinu 18 19

Laun og hlunnindi tveggja framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2023 námu 61,1 millj. kr. (2022: 32,4 millj. kr.)

Skýringar, frh.:

8. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
Laun og launatengd gjöld	198.098	161.951
Afskriftir	10.736	11.323
Niðurfærsla viðskiptakrafna	432	1.636
Annar stjórnunarkostnaður	221.303	202.365
	<u>430.569</u>	<u>377.275</u>

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	62.496	62.967
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	23.953	3.279
	<u>86.449</u>	<u>66.246</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(4.121.201)	(3.481.905)
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	(32.573)	(23.651)
Önnur fjármagnsgjöld	41.449	(13.821)
	<u>(4.112.325)</u>	<u>(3.519.377)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(4.025.876)	(3.453.131)

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2023	2022
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.181.770	10.275.628
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,00% (436.354)	20,00% (2.055.126)
Aðrir liðir	(1,74%) 37.941	(0,38%) 39.414
Virkur tekjuskattur	<u>18,26% (398.413)</u>	<u>19,62% (2.015.712)</u>

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

Árið 2023:	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	75.099.951	656.379	75.756.330
Fjárfesting á árinu	741.673	108.107	849.780
Fært af fjárfestingareignum í byggingu	2.529.360	0	2.529.360
Selt á árinu	(10.951.402)	0	(10.951.402)
Sölutap fjárfestingareigna	(8.399)	0	(8.399)
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.413.850	0	3.413.850
Fjárfestingareignir í árslok	<u>70.825.033</u>	<u>764.486</u>	<u>71.589.519</u>

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>

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir framh.:

	31.12.2023	31.12.2022
Stofnverð fjárfestingareigna	38.118.651	45.741.993
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	32.706.382	29.357.958
Fjárfestingareignir í árslok	70.825.033	75.099.951
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	34.310.671	40.383.625
Austurland	1.495.934	1.400.884
Norðurland	5.507.828	5.509.087
Suðurland	1.837.230	2.022.058
Suðurnes	27.237.762	25.373.951
Vesturland	435.608	410.346
Fjárfestingareignir í árslok	70.825.033	75.099.951

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2023 nam 70.969 millj. kr. (2022: 68.674 millj. kr.) þar af var lóðarmat 6.365 millj. kr. (2022: 6.365 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 67.268 millj. kr. (2022: 69.141 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 - Fjárfestingareignir og IFRS 13 - Gangvirðismælikvarðar. Fjárfestingareignirnar 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 2018 til 2023 með hliðsjón af stærð og fjölda 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 2023 og ef það var ekki tiltækt nýjasta söliverð var notað til að gangvirðismeta hverja íbúð í safni samstæðunnar.

Næmnigreining:

		Áhrif á gangvirði 2023		Áhrif á gangvirði 2022	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Meðal markaðsverð	+/- 5%	3.541.252	(3.541.252)	3.754.998	(3.754.998)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.405 millj. kr. á árinu 2023 samanborið við 11.134 millj. kr. árið áður.

12. Veðsetningar

Í árslok 2023 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 70.825 millj.kr. (2022: 75.099 millj. kr.) veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 35.806 millj.kr. (2021: 35.394 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. Íbúðirnar að Eskiási 2 voru afhentar í maí 2023 og íbúðirnar að Eskiási 4 verða afhentar í apríl 2024. Heildarfjárhæð kaupsamningsins nemur 4.455 millj. kr.

	2023	2022
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	1.534.393	668.299
Fjárfesting á árinu	2.129.789	866.094
Fært af fjárfestingareignir	(2.529.360)	0
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	1.134.822	1.534.393

Skýringar, frh.:

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteign	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð				
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)	(3.330)	(12.782)
Heildarverð 31.12.2022	21.201	41.430	0	62.631
Viðbót á árinu		19.700	8.058	27.758
Selt á árinu	0	(13.307)	0	(13.307)
Heildarverð 31.12.2023	21.201	47.823	8.058	77.082
Afskriftir				
Afskrifað samtals 31.12.2021	(617)	(13.916)	(1.998)	(15.914)
Afskrift færð út	(617)	(9.374)	(1.332)	(11.323)
Afskrifað á árinu	0	5.652	3.330	8.982
Afskrifað samtals 31.12.2022	(1.234)	(17.638)	0	(18.255)
Afskrifað á árinu	(617)	(8.631)	(1.488)	(10.736)
Afskrift færð út	0	1.237	0	5.237
Afskrifað samtals 31.12.2023	(1.851)	(21.032)	(1.488)	(23.754)
Bókfært verð 31.12.2022	19.967	23.792	0	43.759
Bókfært verð 31.12.2023	19.350	26.791	6.570	52.711
Afskriftar %	3%	20%	15-33%	

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra. Fasteignamat fasteignar nam 16.9 millj. kr. (2022: 16,1 millj.) og brunabótamat 45 millj. kr. í árslok 2023 (2022: 43,3 millj.).

15. Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2023	31.12.2022
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	2.865.777	15.623
Skammtímaskuldabréf	29.474	17.676
Fyrirframgreiddur kostnaður	25.334	52.479
Aðrar skammtímakröfur	2.700	2.700
	2.923.285	88.478

16. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2023. 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 hlutaféð eða, sé fyrirhugað 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

Óráðstafað eigið fé

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

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé frh.:

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 50,0% í árslok 2023 (2022: 47%).

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

17. Hagnaður á hlut

	2023	2022
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	1.783.357	8.259.916
Hlutfé í ársbyrjun og árslok	11.251.398	11.251.397
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,159	0,734

18. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar:	31.12.2023	31.12.2022
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	35.394.047	31.053.166
Lántaka	16.269.829	17.088.305
Lántökukostnaður ársins	(106.147)	(77.546)
Verðbætur ársins	1.777.913	1.659.910
Afborganir ársins	(17.611.806)	(14.395.364)
Lotun lántökukostnaðar	82.520	65.576
Staða í árslok	35.806.356	35.394.047
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,20% / 2,65%-4,20%	20.875.967	5.198.754
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	15.239.062	13.392.034
Skuldabréf, óverðtr. vx. 8,20% / 2,20% - 3,90%	0	17.088.305
Lántökukostnaður	(308.673)	(285.046)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	35.806.356	35.394.047
Næsta árs afborgun	(1.961.471)	(403.907)
Langtímaskuldir samtals	33.844.885	34.990.140
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	1.961.471	403.907
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	1.961.471	403.907

19. Afborganir langtímaskulda

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

Innan 12 mánaða	1.961.471	403.907
Frá 12 - 24 mánuðum	898.567	418.734
Frá 24 - 36 mánuðum	931.650	8.979.109
Frá 36 - 48 mánuðum	966.055	450.054
Frá 48 - 60 mánuðum	1.001.835	9.009.894
Frá 60 - 72 mánuðum	1.039.047	483.736
Síðar	29.007.731	15.648.613
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	35.806.356	35.394.047

Í árslok 2023 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína utan eins skuldabréfs að eftirstöðvum 1.125 millj. kr. í árslok. Bréfið er fært meðal skammtímaskulda og verður greitt upp í byrjun febrúar 2024.

Skýringar, frh.:

20. Leiguskuldir

Leiguskuldir greinast þannig

Staða í ársbyrjun	643.315	646.942
Breytingar vegna seldra eigna	106.350	0
Vaxtagjöld á árinu	32.573	31.425
Afborgun á árinu	(36.535)	(35.052)
Staða í árslok	745.703	643.315
Heildargreiðsla á árinu	36.535	35.052

21. Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2023	31.12.2022
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	7.272.476	5.244.994
Yfirtekið í samstæðu	175.970	0
Reiknaður tekjuskattur	398.413	2.015.712
Nýtt í samsköttun	0	26.854
Tekjuskattur til greiðslu	(143.356)	(15.084)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.703.503	7.272.476
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:		
Fjárfestingareignir	7.703.883	7.405.610
Yfirfæranlegt skattalegt tap	0	(132.434)
Aðrir liðir	(380)	(700)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.703.503	7.272.476

Samstæðan á ekkert yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2023 (2022: 662 millj. kr.).

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptaskuldir	87.616	99.578
Áfallnir vextir	106.072	151.327
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	375.799	354.132
Aðrar skammtímaskuldir m.a. Tekjuskattur til greiðslu	47.394	58.688
Tekjuskattur til greiðslu	143.356	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	760.237	663.725

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
- Lausafjárahætta
- 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 1,9 millj. kr. í árslok 2023, (2022: 1,9 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur	24.113	25.298
Skammtímakröfur, tengdir aðilar	2.700.549	0
Aðrar skammtímakröfur	2.923.285	88.478
Handbært fé	2.621.602	727.544
	8.269.549	841.320

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2023:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur	10.366	7.737	2.600	5.310	(1.900)	24.113
	10.366	7.737	2.600	5.310	(1.900)	24.113

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
	19.003	6.558	211	3.026	(3.500)	25.298

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun	3.500	16.894
Tapaðar kröfur á árinu	620	1.636
Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu, breyting	(2.220)	(15.030)
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok	1.900	3.500

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 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 lánasafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Í árslok 2023 voru 57% (2022: 51%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 43% (2022: 49 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2023 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:

2023	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir ...	35.806.357	35.806.357	1.961.471	866.756	2.796.272	30.181.858
Leiguskuldir	745.703	2.608.598	36.535	36.535	109.605	2.425.923
Tengdir aðilar	3.162.704	3.162.704	3.162.704	0	0	0
Skammtímaskuldir	760.237	689.652	689.652	0	0	0
	40.475.001	42.267.311	2.687.658	903.291	2.905.877	32.607.781
2022						
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	587.438	587.438	0	0	0
	32.287.546	33.903.719	8.492.798	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 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 stórum 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	
	2023	2022
Fjáreignir með breytilega vexti	2.621.602	727.544
Fjárskuldir með breytilega vexti	(20.567.295)	(17.088.305)
	(17.945.693)	(16.360.761)

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 179,4 millj. kr. (2022: 163,3 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2022. 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 35.806 millj. kr. (2022: 18.591 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2023 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 358 millj. kr. (2022: 185 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.

	2023		2022	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir (álág og vextir)	35.806.357	35.067.440	35.394.047	36.797.470

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 áættu, 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. Eftirtalin viðskipti voru við tengda aðila á árinu 2023:

Fredensborg AS (móðurfélag) lán NOK, til greiðslu 30.6.24, vxt. 6.5%	2.700.549
Heimstaden AB lán, til greiðslu 30.6.24, vxt. 6,0%	(3.162.704)

29. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög innan samstæðunnar eru fimm í árslok 2023. Í maí 2023 voru íbúðir í Eskiás 2 afhentar samstæðunni með einkahlutafélaginu Eskiás 2 ehf. Kaupin á eignunum teljast ekki sem samruni þar sem félagið stundaði ekki rekstur. Við kaupin eignaðist samstæðan fjárfestingareignir og tekjuskattsskuldbindingu. Eignin var áður færð sem fjárfestingareignir í byggingu, sjá skýringu 13. Dótturfélögin eru eftirfarandi:

	Eignarhlutur 2023	Eignarhlutur 2022
Eskiás 2 ehf.	100%	-
Heimkynni ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden Miðbær ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden Akureyri ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

30. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknar til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2023 námu 16,1 millj. kr. án vsk. (2022: 12,7 millj. kr.) þar af 12,1 millj. kr. (2022: 12,0 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar samstæðuársreiknings og árshlutareiknings.

31. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Hlíðarsmára 15, Kópavogi, Norðlingabraut 4, Reykjavík og Grænásbraut 506, Ásbrú. Leiga á mánuði er 1,0 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 10,2 millj. kr. núvirt á verðlagi í árslok 2023.

Ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

	Q4 2023	Q2 2023	Q1 2023	Total	Total
Leigutekjur	1.020.730	1.075.134	1.090.373	1.059.387	4.245.624
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(249.246)	(260.933)	(243.610)	(266.486)	(1.020.275)
Hreinar leigutekjur	771.484	814.201	846.763	792.901	3.225.349
Aðrar tekjur	1.544	1.786	1.789	2.296	7.415
Annar rekstrarkostnaður	(98.740)	(111.552)	(109.830)	(110.447)	(430.569)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	674.288	704.435	738.722	684.750	2.802.195
Matsbreyting fjárfestingareigna	447.980	266.633	645.749	2.045.089	3.405.451
Rekstrarhagnaður	1.122.268	971.068	1.384.471	2.729.839	6.207.646
Fjármunatekjur	80.934	1.854	2.347	1.314	86.449
Fjármagnsgjöld	(903.784)	(1.025.430)	(1.053.374)	(1.129.737)	(4.112.325)
Hrein fjármagnsgjöld	(822.850)	(1.023.576)	(1.051.027)	(1.128.423)	(4.025.876)
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt	299.418	(52.508)	333.444	1.601.416	2.181.770
Tekjuskattur	(21.917)	10.476	(66.663)	(320.309)	(398.413)
Hagnaður(tap) og					
- heildarhagnaður(tap) ársins.....	277.501	(42.032)	266.781	1.281.107	1.783.357

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 yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 1. febrúar 2021.

Stjórn félagsins árið 2023 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Andreas Oulie Sötvedt (hefur setið í stjórn frá Október 2023)

39 ára gamall

Framkvæmdastjóri sjóðstýringa fyrir Heimstaden AB

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

- Egill Lúðvíksson, stjórnarmaður (hefur setið í stjórn frá Maí 2023)

30 ára gamall

Framkvæmdastjóri Heimstaden ehf.

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

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

65 ára gömul

Forstöðumaður fjármála Heimstaden ehf.

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

- Sondre Hove, varamaður (hefur setið í stjórn frá október 2023)

32 ára gamall

Á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart 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 fundarskóp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 24. ágúst 2023. 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.

Egill Lúðvíksson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá 1. maí 2023. Starfslýsing framkvæmdastjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

Egill Lúðvíksson er með gráðu í fjármálahagfræði frá Copenhagen Business School og BA gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands. 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 2023 voru haldnir 3 stjórnarfundir. Allir stjórnarmenn mættu á fundinn. Stjórn félagsins hefur framkvæmt formlegt mat á störfum stjórnar fyrir árið 2023. 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 23. ágúst 2023 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 10. desember 2023.

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 2023. 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 2023 þar sem sérstaklega var farið yfir UT öryggikerfi félagsins til að ákvaðr 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. setur 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 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 sér vistvænan lífsstíl.
 - Nýta skal rafrænar lausnir, þegar því verður við komið, til að minnka umhverfisspor félagsins.
- Heimstaden ehf. mála meirihluta íbúða sinna með sérstakri málningu 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.
- 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 þjónustubifreiða.

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 Heimstaden. Á árinu 2023 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 2023 voru 15 og skiptast þannig að 7 starfsmenn vinna á skrifstofu félagsins í Reykjavík, 1 á skrifstofu félagsins á Ásbrú og 7 starfsmenn sinna fasteignaumsjón á starfsstöðvum félagsins. Allir starfsmenn fasteignaumsjónar eru karlmenn en á skrifstofu vinna 3 konur og 4 karlar.

Aðal áhættuþáttur félagsins varðandi starfsmannamál er að vinnuumhverfið verði fjandsamlegt. Heimstaden ehf. ehf. er lítið fyrirtæki með 8 starfsmenn á skrifstofu og 7 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 múturmalum 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 spillingar- og mútumála.