Árshlutareikningur Heima hf.

Helstu atriði níu mánaða uppgjörs:

- Rekstrartekjur voru 13,2 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 12,2% frá fyrra ári sem er 7,2% umfram hækkun verðlags á sama tíma.
- Raunvöxtur leigutekna á sambærilegu eignasafni milli ára er 3,1%.
- EBITDA nam um 8,9 ma.kr. og hækkar um 10,3% m.v. sama tímabil árið 2025.
- Hagnaður var um 4,2 ma.kr. samanborið við 2,9 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Arðsemi eiginfjár var 7,1%.
- Handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánaða um 9,9% af markaðsvirði félagsins í lok fjórðungs.
- Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 244 ma.kr. í lok tímabils.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam 7,5 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.
- Handbært fé nam um 3,6 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 147 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 61,5% og eiginfjárhlutfall 31,9% í lok tímabils.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Rekstur Heima er stöðugur og tekjugrunnur félagsins traustur. Útleiguhlutfall er áfram hátt, eða 96% og 42% leigutekna koma frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Áhersla á uppbyggingu og þróun kjarnasvæða heldur áfram að styrkja eignasafn félagsins til lengri tíma.

Stjórn Heima hefur samþykkt nýja arðgreiðslustefna sem byggir á traustum undirliggjandi rekstri og skýrri fjárfestingastefnu. Á næstu misserum bætast stór tekjuberandi fjárfestingaverkefni við eignasafnið með traustum leigutökum. Með markvissri uppbyggingu hefur verið skapaður grunnur að auknum arðgreiðslum til hluthafa samhliða áframhaldandi fjárfestingum.

Stefnt er að því að ráðstafa árlega fjárhæð sem nemur að lágmarki 60% af handbæru fé frá rekstri til hluthafa. Stjórn horfir í auknum mæli til arðgreiðslna umfram endurkaup. Áherslubreytingin endurspeglar stöðu félagsins í dag og aukið svigrúm til að láta hluthafa njóta ávinnings af traustum rekstri og uppbyggingu undanfarinna ára. Þetta markar nýjan áfanga í þroskaferli félagsins sem stendur á traustum grunni og er í kjörstöðu til að sækja fram.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 13.179 m.kr. fyrstu níu mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 12.548 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 12,2% samanborið við sama tímabil 2025, sem jafngildir tæplega 7,2% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 8.880 m.kr. sem samsvarar 10,3% hækkun samanborið við sama tímabil 2025.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 238.523 m.kr. Safnið samanstendur nú af 98 fasteignum sem alls eru um 392 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall helst hátt og er um 96% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi, og undirstrikar sterka eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Heildarmatsbreyting fyrstu níu mánuði ársins nam 7.468 m.kr.

Á dögunum var gengið frá samningum um sölu tveggja eigna fyrir samtals um 1.200 m.kr. Áætlað er að viðskiptin gangi í gegn á komandi misseri.

Áfram er unnið að uppbyggingu eignasafnsins. FSRE hefur tilkynnt Heimum að tilboð félagsins um uppbyggingu og útleigu hjúkrunarheimilis að Eirhöfða 2 hafi verið valið í markaðskönnun um hjúkrunarheimili á höfuðborgarsvæðinu. Tilboðið felur í sér uppbyggingu á um 6.200 m² hjúkrunarheimili með um 95 hjúkrunarrýmum. Endanleg samningsgerð er háð því að samkomulag náist milli aðila um skilmála leigusamnings. Þá á félagið í viðræðum við FSRE um uppbyggingu og langtímaleigu húsnæðis undir heilsugæslustöð við Tjarnarvelli 9 í Hafnarfirði.

Umsvif og horfur

Alls voru gerðir 11 samningar fyrir um 9.770 m^2 á þriðja ársfjórðungi.

Meðal stærstu samninga á tímabilinu var meðal annars endurnýjun samninga við Kea hótelrekstur ehf. fyrir um 5.083 m^2 í Hafnarstræti 83-89, (Hótel KEA, Akureyri) og við BM Vallá fyrir um 1.903 m^2 í Norðurhrauni 1.

Gerðir voru nýir leigusamningar við Dineout í Silfursmára 12 fyrir 459 m^2 og tveir nýir samningar í Katrínartúni 2, við Múlakaffi ehf. og Ripple ehf.

Sjálfbærni og ábyrgur rekstur

Áfram er unnið að umhverfisvottunum í eignasafninu með áherslu á vottun stærri eigna í eigin rekstri. Eignirnar Dvergshöfði 4, Katrínartún 2, Borgartún 8-16 og Gróska eru nú í vottunarferli. Þá hlaut Silfursmári 12 Grænu skófluna fyrir vandaða hönnun og umhverfisgæði en um er að ræða 2.400 m^2 skrifstofu- og þjónustubyggingu við Smáralind sem hönnuð er samkvæmt viðmiðum Svansins.

Heimar hlutu viðurkenningu Creditinfo sem Framúrskarandi fyrirtæki 2026, í 4. sæti af rúmlega 1.200 fyrirtækjum, og voru jafnframt í 7. sæti á lista Viðskiptablaðsins og Keldunnar yfir Fyrirmyndarfyrirtæki í rekstri.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og eiginfjárhlutfall 31,9%. Í lok tímabilsins var handbært fé 3.568 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.600 m.kr. í lok tímabilsins.

Kynningarfundur á árshlutauppgjöri

Samhliða birtingu uppgjörs bjóða Heimar til opins kynningarfundar samdægurs kl. 16:15. Fundurinn verður haldinn í höfuðstöðvum félagsins í Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Boðið verður upp á léttar veitingar.

Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Heima mun kynna uppgjörið og svarar spurningum að kynningu lokinni. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið **fjarfestatengsl@heimar.is**. Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

https://www.heimar.is/kynningarfundir/afkoma-fyrstu-9-manada-2026/

Hægt er að nálgast árshlutareikning vegna fyrstu níu mánaða ársins og kynningargögn á **https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar/**

Nánari upplýsingar veitir Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima hf., sími: 821 0001