

Ársreikningur samstæðunnar

2025

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra.....	2
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025.....	10
Efnahagsreikningur 31.desember 2025	11
Eiginfjárfirlit árið 2025.....	12
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2025.....	13
Skýringar.....	14
Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)	35
Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað).....	36
Ófjárhagslegar upplýsingar (óendurskoðað)	39
Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað).....	50



Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Heimar hf. („Heimar“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.). Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Heima og dótturfélaga. Í samstæðunni eru 16 dótturfélög. Heimar er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi.

Heimar er brautryðjandi og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Heimar fjárfestir til langs tíma í fasteignum með sérstaka áherslu á eftirsóttu kjarna þar sem umhverfisleg sjálfbærni er höfð að leiðarljósi við að skapa sjálfbæra kjarna framtíðarinnar. Félagið hefur sett sér stefnu og markmið um skiptingu eignasafnsins eftir staðsetningu, atvinnugreinum, viðskiptavinum og umhverfisvottun fasteigna. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Heimar telur grænar áherslur fyrirtækja vera einn af lykilþáttum í rekstri þeirra og telur að með samfélagslega ábyrga hugsun að leiðarljósi verði til ný viðskiptatækifæri og fyrirtæki verði samkeppnishæfari til framtíðar.

Grunnþættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana. Meginstarfssvæði félagsins er á höfuðborgarsvæðinu þar sem yfir 90% af eignum og tekjum félagsins eru. Félagið á 97 fasteignir sem alls eru um 389 þúsund m² að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind, Katrínartún 2 (Höfðatorg), Egilshöll og Gróska í Vatnsmýri.

Starfsemi ársins

Stöðug eftirspurn hefur verið eftir húsnæði félagsins og í lok árs var lítið um laus rými í safni félagsins. Útleiguhlutfall félagsins var 96% í lok ársins 2025. Félagið hefur undanfarin ár sett markmið um hlutdeild opinberra aðila af leigutekjum og hefur sú hlutdeild haldist nokkuð stöðug síðustu misseri. Á árinu 2025 voru 31% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög og bankar er hlutfallið 43%.

Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn, en gerðir voru 103 leigusamningar á árinu fyrir 50.840 m².

Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu sem hefur það að markmiði að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættu og hafa eftirlit með þeim. Nánar er fjallað um stýringu áhættu í skýringum 20-24. Félagið mætir helstu áhættum með því að halda sterkri eiginfjá- og lausafjárstöðu ásamt tryggu aðgengi að lánsfjármagni.

Stjórn Heima ákvað á fundi sínum þann 30. maí 2025 að nýta heimild í 4. gr. samþykktta félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi þann 11. mars 2025, og hækka hlutafé Heima um 258.000.000 hluti. Hlutfjárauðningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa Heima á öllu hlutafé í félögunum Gróska ehf., Gróðurhúsið ehf. og Gróska bílastæðahús ehf., í samræmi við kaupsamning dags. þann 23. apríl 2025. Gróska ehf. á fasteignina Grósku að Kristínargötu 1, 102 Reykjavík, sem er um 18.600 m² að stærð. Gróðurhúsið rekur sprotasetur og vinnurými í fasteigninni. Viðskiptin fólu í sér yfirtöku á skuldabréfaflokknum GROSKA 29 GB. Flokkurinn er verðtryggður og ber 1,20% vexti. Gangvirði skuldabréfaflokksins á vaxtakjörum Heima við yfirtöku var 4 ma.kr.

Í júní 2025 var einnig gengið frá kaupum á öllu hlutafé í Tryggvagötu ehf. Kaupin voru fjármögnuð með yfirtöku skulda og handbæru fé. Tryggvagata ehf. á fasteignirnar Tryggvagötu 14, og Tryggvagötu 10. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er um 5.500 m². Um er að ræða 106 herbergja, 4 stjörnu hótél í miðborg Reykjavíkur og aðliggjandi skrifstofubyggingu.

Sjálfbærni

Síðastliðin ár hafa Heimar unnið að því að samþætta sjálfbærni í rekstri félagsins með sjálfbærnistefnu félagsins að leiðarljósi. Stefnan byggir á þeim sjö Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Heima hefur helst áhrif á. Á árinu var sjálfbærnistefna Heima uppfærð, græn fjármögnun gerð hluti af stefnunni og leiðbeiningar um umhverfisvænt efnisval innleiddar í alla starfsemi félagsins. Heimar hafa sett sér mælanleg markmið sem endurskoðuð eru reglulega miðað við fyrri árangur og áætluð verkefni. Á árinu 2025 urðu breytingar á kröfum um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja, og sú tilskipun sem áður var undirbúið fyrir átti ekki lengur við félagið.

Tvöföld mikilvægisgreining frá árinu 2023 var endurskoðuð í takt við breyttar áherslur, aðstæður og aukna þekkingu. Vinna við frekari greiningu á kolefnisspori Heima hélt áfram og áhersla lögð á að ná betur utan um losun í virðiskeðju félagsins. Nýtist sú þekking við setningu loftslagsmarkmiða fyrir félagið samkvæmt SBTi aðferðafræðinni en Heimar fengu skuldbindingu sína til SBTi markmiðasetningar staðfesta haustið 2024.

Áfram var unnið að umhverfissvöttun fasteigna félagsins en á árinu fékk Dvergshöfði 2 BREEAM In-use nývottun og Gróska kom vottuð inn í eignasafnið. Hlutfall vottaðra fasteigna var því komið í 42% í lok árs 2025. Heimar héldu áfram að styðja við orkuskiptin með uppsetningu rafhleðslustöðva og eru hleðslustæði í eigu félagsins nú orðin tæplega 180 talsins. Vinna við hinar ýmsu orkulausnir, greiningar og mælavæðingu á stærri fasteignum félagsins hélt áfram. Heimar hlutu einnig viðurkenningu sem Umhverfisfyrirtæki ársins 2025 frá Samtökum atvinnulífsins. Starfsfólk tók þátt í vinnuhópum með öðrum fyrirtækjum, félagasamtökum og stofnunum sem snúa að sjálfbærni og sótti ráðstefnur um málefnið.

Fjármögnun

Brotið var blað í sögu fjármögnunar Heima á árinu 2025 þegar gengið var frá 4,5 ma.kr., 12 ára verðtryggðu láni frá Norræna fjárfestingarbankanum (NIB). Forsenda lánsins voru þau sjálfbæru og mikilvægu innviðaverkefni sem samstæða Heima hf. sinnir. Því til viðbótar voru einnig gefin út skuldabréf fyrir um 6 ma.kr. Gefið var út í verðtryggða græna skuldabréfaflokkinn HEIMAR50 GB. En einnig voru gefnir út tveir nýir skuldabréfaflokkar sem einnig eru grænir og gefnir út undir grænum skuldabréfaramma Heima. Annarsvegar HEIMAR301036 GB sem er verðtryggður flokkur og ber fasta vexti en einnig var gefinn út fyrsti skuldabréfaflokkur Heima sem ber fljótandi vexti. HEIMAR230628 GB ber 3 mánaða REIBOR vexti að viðbættu 0,90% álagi.

Græn fjármögnun sem gefin er út undir grænum fjárhagsramma félagsins nam 40% af vaxtaberandi skuldum í lok árs 2025 og er óbreytt frá fyrra ári. Nokkur bankalán voru endurfjármögnuð eða framlengd á árinu og helst uppgreiðsluferill lána félagsins hagfelldur. Engir lokagjalddagar eru á árinu 2026. Félagið mun áfram nýta það svigrúm sem umhverfissvottaðar fasteignir mynda til útgáfu grænna skuldabréfa og með því leitast við að afla sem hagstæðastar fjármögnunar hverju sinni.

Horfur

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og -gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins og hafa undanfarin misseri sýnt það. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar eða um 94%. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur haldist stöðug og leitast félagið við að eignasafnið standi saman af eftirsóttum gæða eignum sem eftirspurn er eftir til framtíðar. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun fasteignamats á árinu 2026 um rúm 4% frá fyrra ári.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima námu 16.229 m.kr. á árinu 2025 (2024: 14.837 m.kr.). Þar af voru leigutekjur ársins 15.404 m.kr. Uppfærð rekstraráætlun, í kjölfar kaupa á félögum, fyrir árið 2025 gerði ráð fyrir að leigutekjur yrðu 15.200-15.500 m.kr. Rekstrargjöld samstæðunnar voru 5.245 m.kr. og rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu 10.984 m.kr. árið 2025 (2024: 10.054 m.kr.). Uppfærð rekstraráætlun fyrir árið 2025 gerði ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði 10.800 – 11.100 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 7.516 m.kr., og afskriftir af eignum til eigin nota 69 m.kr. Hrein fjármagnsgjöld voru 9.054 m.kr. og tekjuskattur 1.870 m.kr. Hagnaður ársins var 8.352 m.kr. (2024: 8.233 m.kr.). Hagnaður á hlut var 4,42 árið 2025 (2024: 4,57).

Heildareignir samstæðunnar námu 240.405 m.kr. í árslok 2025 (2024: 202.862 m.kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 222.951 m.kr. (2024: 188.180 m.kr.). Aukning fjárfestingareigna á árinu má rekja til kaupa á Grósku og fasteignum við Tryggvagötu, eins og áður hefur verið rakið, auk innri fjárfestinga á eignasafni samstæðunnar. Hluta fjárhækkun í tengslum við kaupin á Grósku leiddi jafnframt til umtalsverðrar hækkunar á eigin fé félagsins, sem nam 79.483 m.kr. í lok árs (2024: 64.521 m.kr.). Þar af var hlutfé félagsins 1.967 m.kr. Eigin fjárhlfall samstæðunnar var 33,1% í lok árs (2024: 31,8%).

Vaxtaberandi lán voru í árslok 134.467 m.kr. þar af voru 4.578 m.kr. meðal skammtímaskulda. Handbært fé í lok árs var 2.908 m.kr. og ónýttar lánsheimildir 2.600 m.kr. Ársverk voru 77 og 84 stöðugildi í árslok.

Handbært fé frá rekstri var 5.318 m.kr. (2024: 5.916 m.kr.). Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 27.069 m.kr. á árinu 2025 en þar af voru keyptar eignir 21.064 m.kr. (2024: 3.743 m.kr.). Tekin voru ný lán fyrir 18.877 m.kr. og afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi skulda 12.916 m.kr.

Upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 27.

Tillaga stjórnar er að greiddur verði arður sem nemur 0,40 kr. á hlut á árinu 2026, eða um 790 m.kr. og áframhaldandi heimild til endurkaupa eigin bréfa, allt að 10% af hlutfé til að framfylgja arðgreiðslustefnu. Arðgreiðslustefna Heima felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkan á hlutfé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi, vaxtarhorfum og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu.

Hlutfé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu er nú 2.021.901.137 kr. Þar af á félagið eigin bréf af nafnvirði 54.523.000 kr. Hlutféð er í einum flokki. Hluthafar í félaginu voru 798 í ársbyrjun en 720 í árslok. Eignarhlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

	Virkur eignarhlutur	
	2025	2024
Omega fasteignir ehf.	12,82%	0,00%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	9,49%	10,97%
Brú lífeyrissjóður	8,28%	11,79%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	8,05%	8,72%
Birta lífeyrissjóður	6,81%	7,89%
Gildi lífeyrissjóður	6,53%	8,05%
Túnsteinn ehf.	3,56%	3,97%
Íslandsbanki hf.	3,31%	1,48%
Sigla ehf.	3,30%	3,69%
Stapi lífeyrissjóður	3,25%	2,86%
Samtals eignarhlutur tíu stærstu hluthafa	65,40%	63,42%
Aðrir hluthafar samtals	34,60%	36,58%

Á aðalfundi félagsins 11. mars 2025 var samþykkt heimild til stjórnar til að kaupa hlutabréf í félaginu þannig það ásamt dótturfélögum þess eigi, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, allt að 10% af heildarhlutfé félagsins. Heimildin gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.

Stjórn félagsins virkjaði fjórar endurkaupaáætlanir á árinu 2025. Þá fyrstu þann 8. apríl 2025 og þá síðustu 12. nóvember 2025 sem lauk 16. desember 2025. Alls fjárfesti félagið í, og á í lok árs, samtals 54.523.000 hluti sem nemur um 2,7% af heildarhlutfé félagsins og var heildarfjárfesting um 2.000 m.kr. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundi fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutfé. Fjallað er um breytingar á eigin fé í eiginfjárfirliti og skýringu 14.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Heima leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verkswið gagnvart forstjóra. Tilnefningarnefnd var upphaflega skipuð á árinu 2018 en markmiðið með skipan nefndarinnar er að tryggja hæfni, reynslu og þekkingu stjórnarmanna og gagnsæi við stjórnarkjör. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq OMX Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti.

Stjórn félagsins í árslok 2025 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, Benedikt Olgeirsson, Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Heiðrún Emilía Jónsdóttir meðstjórnendur og er því hlutfall kvenna í stjórn 60% en karla 40%. Uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja fjórir karlar (80%) og ein kona (20%). Hlutfall kvenna í starfsmannafjölda félagsins var í árslok 43% og karla 57%.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins. Í þeim kafla birtir félagið t.d. árangur í sjálfbærnimálum. Félagið mun einnig birta sérstaka sjálfbærnisráðgjafir með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2025 og frekari sundurliðun í aðdraganda aðalfundar. Sjálfbærnisráðgjafir verður aðgengileg á heimasíðu félagsins www.heimar.is.

Heimar hafa skilgreint megináhættur og lykilmælikvarða í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og efnahagslega þætti. Í tilvísunartöflu sem einnig er birt á heimasíðu félagsins eru birtir 30 mælikvarðar þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja tengdum UFS málaflokkum. Þá er umfjöllun um nýja reglugerð sem innleidd var í lög þann 1. júní 2023, flokkunarreglugerðin, þar sem metið er hversu stórt hlutfall tekna, rekstrar- og fjárfestingargjalda eru umhverfislega sjálfbær skv. reglugerðinni.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Heima er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Ársreikningur Heima fyrir árið 2025 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2025-12-31-is.zip hefur verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Heima hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2025 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 12. febrúar 2026.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson



Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Heima hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Heima fyrir árið 2025. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2025, efnahag hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

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 Heimum 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.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Heimum hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

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

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2025. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2025 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 228.528 m.kr. eða 95,1% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2025. Matsbreyting ársins færð í rekstrarreikning var jákvæð um 7.516 m.kr.

Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi samstæðunnar, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 10.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

Mat á virðismatslíkaninu og aðferðafræði samstæðunnar. Lögð var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru:

- ávöxtunarkrafa
- áætlaðar framtíðar leigutekjur
- áætluð framtíðar gjöld

Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálag.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir.

Fyrir valið úrtak eigna í virðismati, voru áætlaðar tekjur raktar í undirliggjandi samninga.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga Deloitte á Íslandi.

Viðeigandi skýringar í samstæðuársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar, sjá skýringu 10.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðungayfirlit, óendurskoðuð stjórnarháttayfirlýsing, óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar og óendurskoðaðar skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum.

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

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 rangfærðar. Ef við, á grundvelli þeirrar vinnu sem við höfum framkvæmt í tengslum við þessar upplýsingar, 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 forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri 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 eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Heima. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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.

Nægjanlega 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.

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 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. 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 glöggar 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 áliti okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd 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.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem aðra staðfestingarvinnu og sjálfbærniráðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Heimum hf.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Heima framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort samstæðuársreikningur Heima fyrir árið 2025 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2025-12-31-is.zip hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með áliti okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Heima fyrir árið 2025 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2025-12-31-is.zip hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjörið endurskoðandi Heima hf. á aðalfundi félagsins þann 12. mars 2025. Deloitte hefur verið endurskoðandi Heima hf. síðan á hluthafafundi félagsins þann 2. febrúar 2024.

Kópavogur, 12. febrúar 2026.

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi

Ársreikningur Heima fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýring	2025	2024
Leigutekjur		15.404	14.051
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		825	786
Rekstrartekjur	4	16.229	14.837
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(3.106)	(2.744)
Rekstur í fasteignum		(1.254)	(1.153)
Stjórnunarkostnaður		(885)	(886)
Rekstrarkostnaður	5	(5.245)	(4.783)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		10.984	10.054
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	7.516	8.152
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	10	0	289
Afskrift eigna til eigin nota	11	(69)	(57)
Rekstrarhagnaður		18.432	18.438
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		242	280
Fjármagnsgjöld		(9.296)	(9.624)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(9.054)	(9.344)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	9	844	889
Hagnaður fyrir tekjuskatt		10.222	9.983
Tekjuskattur	18	(1.870)	(1.751)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		8.352	8.233
Hagnaður á hlut	15	4,42	4,57
Þynntur hagnaður á hlut	15	4,41	4,56

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Efnahagsreikningur 31.desember 2025

	Skýring	2025	2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	228.528	191.427
Eignir til eigin nota	11	727	752
Leigudreifing	4	266	352
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		43	67
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	9	6.093	5.558
Fastafjármunir		235.657	198.155
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	1.840	927
Handbært fé	13	2.908	3.780
Veltufjármunir		4.748	4.707
Eignir samtals		240.405	202.862
Hlutfé		1.967	1.764
Yfirverðsreikningur hlutafjár		21.439	14.206
Bundið eigið fé		37.196	36.952
Óráðstafað eigið fé		18.882	11.600
Eigið fé	14	79.483	64.521
Vaxtaberandi skuldir	16	129.890	112.358
Leiguskuld	17	5.530	3.040
Tekjuskattskuldbinding	18	18.474	15.661
Langtímaskuldir		153.893	131.058
Vaxtaberandi skuldir	16	4.578	5.330
Næsta árs afborgun leiguskuldar	17	48	207
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	19	2.403	1.746
Skammtímaskuldir		7.028	7.283
Skuldir samtals		160.922	138.341
Eigið fé og skuldir samtals		240.405	202.862

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráð- stafað eigið fé	Samtals
Árið 2024					
Eigið fé 1.1.2024	1.809	15.659	35.892	4.418	57.778
Hagnaður og heildarafkoma ársins				8.233	8.233
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			11.060	(11.060)	0
Kaup á eigin bréfum	(46)	(1.454)			(1.500)
Arðgreiðsla móttokin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Kaupréttarsamningar				10	10
Eigið fé 31.12.2024	1.764	14.206	36.952	11.600	64.521
Árið 2025					
Eigið fé 1.1.2025	1.764	14.206	36.952	11.600	64.521
Hagnaður og heildarafkoma ársins				8.352	8.352
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			10.192	(10.192)	0
Fært á lögbundinn varasjóð		(52)	52		0
Hlutafjárukning	258	9.229			9.487
Kaup á minnihluta				(156)	(156)
Kaup á eigin bréfum	(55)	(1.944)			(1.998)
Arðgreiðsla				(750)	(750)
Arðgreiðsla móttokin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Kaupréttarsamningar				30	30
Eigið fé 31.12.2025	1.967	21.439	37.196	18.882	79.483

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2025

	Skýring	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma ársins		8.352	8.233
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(7.516)	(8.152)
(Söluhagnaður) fjárfestingareigna	10	0	(289)
Afskriftir eigna til eigin nota	11	69	57
Hrein fjármagnsgjöld	8	9.054	9.344
Afkoma hlutdeildarfélaganna	9	(844)	(889)
Tekjuskattur	18	1.870	1.751
		10.984	10.054
Breyting á rekstrartengdum eignum		(744)	212
Breyting á rekstrartengdum skuldum		120	239
		10.360	10.505
Innheimtar vaxtatekjur		242	280
Greidd vaxtagjöld		(4.813)	(4.658)
Greiddir vextir af leiguskulda	17	(255)	(167)
Greiddur lántökukostnaður og uppgreiðslugjald		(61)	(44)
Handbært fé frá rekstri		5.474	5.916
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8,10	(9.151)	(3.505)
Söluverð fjárfestingareigna	10	26	3.234
Móttækinn arður frá hlutdeildarfélagi	9	308	362
Fjárfesting í minnihluta		(156)	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota (hreint sjóðstreymi)	11	(44)	(103)
Yfirtekið handfært fé við kaup á dótturfélögum		64	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		0	6
Fjárfestingarhreyfingar		(8.953)	(6)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum	14	(1.998)	(1.499)
Greiddur arður	14	(750)	0
Tekin ný lán	16	18.485	2.088
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	16	(12.916)	(5.695)
Afborganir leiguskulda	17	(212)	(195)
Fjármögnunarhreyfingar		2.608	(5.301)
Breyting á handbæru fé		(872)	609
Handbært fé í ársbyrjun		3.780	3.171
Handbært fé í árslok	13	2.908	3.780
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(17.918)	0
Útgefið hlutafé		9.487	0
Yfirteknar skuldir		8.431	0

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Heimar hf., („félagið“) kt. 630109-1080, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2025 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, auk viðbótarkrafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 29.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 12. febrúar 2026.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur hafa metið rekstrarhæfi samstæðunnar. Það er mat þeirra að áframhaldandi rekstur hennar sé tryggður og hún vel í stakk búin til að mæta skuldbindingum sínum í fyrirsjáanlegri framtíð. Ársreikningurinn er því settur fram miðað við áframhaldandi starfsemi.

c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

d. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

e. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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 endurskoðaðar reglulega. 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 er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 10 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 18 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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 verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

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 3. stig gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla 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.

Gangvirðið er flokkað samkvæmt alþjóðlega reikningsskilastaðlinum IFRS 13 um gangvirði í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Stjórnendur meta í lok hvers árs hvort eignir og skuldir sem reglulega eru metnar til gangvirðis hafi færst milli stiga. Á árinu 2025 voru engar endurflokkanir á milli stiga (2024: engar endurflokkanir á milli stiga). Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 10 um fjárfestingareignir.

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2025	2024
Rekstrartekjur af fastleigusamningum	14.622	13.206
Leigutekjur af veltutengdum samningum	874	934
Dreifðar leigutekjur	(91)	(89)
Leigutekjur samtals	15.404	14.051
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	825	786
Rekstrartekjur samtals	16.229	14.837

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir flestir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 5,8 ár (2024: 5,4 ár).

Til að mæta áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins voru gerðar breytingar á greiðslufyrirkomulagi hluta leigusamninga. Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að þá sé um nýjan leigusamning að ræða. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins. Uppsöfnuð dreifð leiga í lok árs er 350 m.kr. (2024: 440 m.kr.). Koma 84 m.kr. (2024: 88 m.kr.) til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 266 m.kr. (2024: 352 m.kr.) til lækkunar tekna síðar.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2025 (í árslok 2024). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2025	2024
Leigugreiðslur 2025		12.371
Leigugreiðslur 2026	13.776	11.002
Leigugreiðslur 2027	11.512	9.121
Leigugreiðslur 2028	10.151	7.640
Leigugreiðslur 2029	9.197	6.491
Leigugreiðslur 2030	7.878	5.802
Eftir meira en 5 ár	46.174	26.848
Óuppsegjanlegar leigugreiðslur samtals	98.688	79.275

Um 13% af leigutekjum samstæðunnar 2025 (2024:14%) komu frá stærsta leigutakanum Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 8% af heildartekjum (2024:9%).

5. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2025	2024
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.949	1.777
Tryggingar	263	221
Viðhald og endurbætur	408	446
Orkukostnaður og sorphirða	183	152
Afskriftir og niðurfærsla krafna	99	77
Laun og launatengd gjöld	1.546	1.397
Annar rekstrarkostnaður	797	713
Rekstrarkostnaður samtals	5.245	4.783

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2025	2024
Laun	1.225	1.141
Lífeyrisgjöld	178	161
Önnur launatengd gjöld	143	95
Laun og launatengd gjöld samtals	1.546	1.397

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	677	587
Rekstur í fasteignum	359	308
Stjórnunarkostnaður	511	502
Laun og launatengd gjöld samtals	1.546	1.397

Ársverk	77	67
Stöðugildi í lok árs	84	69

7. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:

	2025	2024
Endurskoðun ársreikninga	20	17
Könnun árshlutareikninga	5	5
Önnur vinna	13	10
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis	38	32

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2025	2024
Vaxtatekjur	242	280
Fjármunatekjur samtals	242	280
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(4.981)	(4.678)
Eignfærðir vextir	218	238
Lántökukostnaður	(135)	(35)
Vextir af leiguskuld	(255)	(167)
Verðbætur	(4.142)	(4.982)
Fjármagnsgjöld samtals	(9.296)	(9.624)
Hrein fjármagnsgjöld	(9.054)	(9.344)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur tekur mið af meðalkjörum á verðtryggðri fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

9. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, er fasteignapróunarfélag en Heimar hf. og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvort í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima, er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2025 voru 24.954 m.kr. og eiginfjárlutfall 73%.

Smárabbyggð ehf. eignarhlutur 20,6%

Smárabbyggð ehf., Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík hélt á fasteignum og lóðum í Smárabbyggð í Kópavogi en þeirri uppbyggingu er að ljúka. Heildareignir Smárabbyggðar samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2025 eru 304 m.kr. og eiginfjárlutfall 39%.

Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum greinist þannig:

	2025	2024
Bókfært verð 1.1	5.558	5.031
Áhrif hlutdeildarféлага	844	889
Arðgreiðsla frá hlutdeildarfélagi	(308)	(362)
Bókfært verð 31.12.	6.093	5.558

10. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun eigna milli stiga á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu. Flokkun eigna er endurskoðuð miðað við notkun.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns á markaði (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára (2024: 30 ára).

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma.

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% (2024: 65%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nágildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2024: 97,5%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeild í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 7.516 m.kr. (2024: 8.152 m.kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar, þróun leiguverða og hækkun ávöxtunarkröfu.

Sundurliðun fjárfestingareigna 2025:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	188.180	3.247	191.427
Keyptar fjárfestingareignir	21.064	2.471	21.064
Fjárfesting á tímabilinu	6.005	0	8.476
Selt á tímabilinu	(26)	0	(26)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	72	72
Matsbreyting tímabilsins	7.728	(212)	7.516
Staða 31.12.2025	222.951	5.578	228.528

Sundurliðun fjárfestingareigna 2024:

Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	179.446	3.291	182.737
Fjárfesting á tímabilinu	3.743	0	3.743
Endurflokkun	(412)	0	(412)
Selt á tímabilinu	(3.234)	0	(3.234)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	152	152
Matsbreyting tímabilsins	8.347	(195)	8.152
Söluhagnaður/-tap	289	0	289
Staða 31.12.2024	188.180	3.247	191.427

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum og- skuldum í skýringu 17.

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2025:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	60.797	65.459	14.211	19.496	24.779	3.437	188.180
Keypt á árinu	27	14.661	0	6.316	0	60	21.064
Endurflokkun	1.513	0	0	0	0	(1.513)	0
Fjárfesting á árinu	3.083	1.435	140	120	296	931	6.005
Selt á árinu	(26)	0	0	0	0	0	(26)
Matsbreyting ársins	1.989	2.092	2.057	711	642	237	7.728
Staða 31.12	67.383	83.647	16.408	26.643	25.717	3.152	222.951

Helstu forsendur í virðislikaninu 2025:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán í kr.	1.140-17.010	1.980-7.270	1.520-3.690	3.250-7.450	1.740-6.490	
Áætluð meðalleiga fermetra á mán. í kr.	3.844	3.958	2.798	5.834	3.472	3.840
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar(WACC)	6,3%-8,0%	6,0%-8,6%	6,1%-7,3%	6,7%-7,3%	6,0%-6,9%	
Vegið meðaltal	6,44%	6,40%	6,83%	6,80%	6,28%	6,48%

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2024:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	55.901	63.680	14.303	19.032	23.299	3.231	179.446
Keypt á árinu	265	0	0	0	0	0	265
Endurflokkun	(412)	0	0	0	0	0	(412)
Fjárfesting á árinu	2.067	586	74	98	425	229	3.478
Selt á árinu	0	(701)	(2.533)	0	0	0	(3.234)
Matsbreyting ársins	2.975	1.823	2.150	366	1.055	(23)	8.347
Söluhagnaður/-tap	0	72	218	0	0	0	289
Staða 31.12	60.797	65.459	14.211	19.496	24.779	3.437	188.180

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2024:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	1.270- 17.120	1.240- 7.010	1.500- 3.900	3.140- 7.200	1.680- 6.270	
Áætluð meðalleiga fermetra á mán. í kr.	3.617	3.734	2.460	5.633	3.306	3.609
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar(WACC)	6,2%-8,7%	6,0%-8,7%	6,0%-7,4%	6,7%-7,4%	6,2%-6,9%	
Vegið meðaltal	6,41%	6,36%	6,86%	6,86%	6,27%	6,46%

	2025		2024	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmnisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	12.633	(12.663)	11.945	(11.945)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	13.637	(12.299)	12.801	(11.544)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu virði 222.367 m.kr. (2024: 183.047 m.kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 133.609 m.kr. (2024: 118.019 m.kr.).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 9.002 m.kr. í árslok 2025 (2024: 6.301 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 125.698 m.kr. (2024: 110.078 m.kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 189.979 m.kr. (2024: 165.745 m.kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 23.920 m.kr. (2024: 22.995 m.kr.).

Frekari umfjöllun um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna er í skýringu 29.

11. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru húseignir, bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna. Árið 2024 flutti félagið í nýjar skrifstofur innan Smáralindar, og samhliða var skrifstofa félagsins endurflokkuð af fjárfestingareignum yfir á eignir til eigin nota sama ár.

	2025	2024
Bókfært verð 1.1.	752	294
Endurflokkun	0	412
Keypt á árinu	46	115
Selt á árinu	(2)	(12)
Afskrift ársins	(69)	(57)
Bókfært verð 31.12	727	752

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptakröfur	832	638
Leigudreifing, sjá nánar skýringu 4	84	88
Aðrar skammtímakröfur	924	202
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.840	927

Hækkun á öðrum skammtímakröfum milli ára má að mestu rekja til virðisaukaskattsinneignar vegna nýbygginga og framkvæmda að fjárhæð 340 m.kr., úppgæðum tjónumálum að fjárhæð 200 m.kr. ásamt öðrum minni liðum. Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 21. Viðskiptakröfur vegna annarrar þjónustu eru óverulegar.

13. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

14. Eigið fé**Hlutfé**

Heildarhlutfé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi. Alls 1.967.378.137 kr.

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 2.021.901.137 kr. í árslok 2025 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu. Stjórn félagsins virkjaði fjórar endurkaupaáætlanir á árinu 2025. Þá fyrstu þann 8. apríl 2025 og þá síðustu 12. nóvember 2025 sem lauk 16. desember 2025. Alls fjárfesti félagið í, og á í lok árs, samtals 54.523.000 hluti sem nemur um 2,7% af heildarhlutfé félagsins og var heildarfjárfesting 1.998 m.kr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutfé.

Breytt framsetning

Framsetning eignfjárliða hefur verið breytt frá síðustu áramótum. Lögbundinn varasjóður er nú undir liðnum *Bundið eigið fé* og *Yfirverðsreikningur hlutfjár* er sýndur sem sérstakur liður meðal eiginfjár í efnahagsreikningi.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Bundið eigið fé

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutafé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutafé í félaginu.

Lögbundinn varasjóður:	Lögbundinn varasjóður
Staða 1.1.2025	457
Breytingar á árinu	35
Staða 31.12.2025	492

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á móti öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 9%. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingaeignum undir 65%.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundi 10. nóvember 2025.

Arður

Arðgreiðslustefna Heima felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðsins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi, vaxtarhorfa og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu.

Á aðalfundi félagsins 11. mars 2025 var samþykkt að greiddur yrði arður að fjárhæð 750 m.kr. á árinu 2025.

Tillaga stjórnar er að greiddur verði arður sem nemur 0,40 kr. á hlut á árinu 2026, eða um 790 m.kr. og áframhaldandi heimild til endurkaupa eigin bréfa, allt að 10% af hlutafé til að framfylgja arðgreiðslustefnu.

Kaupréttir

Á árslok 2025 námu útistandandi kaupréttir 19.250.000 hlutum, sem samsvarar um 0,98% af útistandandi hlutafé félagsins. Skilmálar kaupréttarsamninga eru óbreyttir frá fyrra ári.

Ekki voru gefnir út nýir kaupréttir á árinu 2025. Gjaldfærsla ársins vegna kaupréttanna nam 30 m.kr. á árinu 2025 (2024: 10 m.kr.) og var færð í samræmi við IFRS 2 í rekstrarreikning og eiginfjárliði.

Hreyfing á tímabilinu:	31.12.2025	
	Fjöldi hluta (í þús)	Vegið meðaltal samnings*
Útistandandi í upphafi tímabils	19.250	26,7
Útistandandi í lok tímabils	19.250	26,7

**Nýtingarverð í útgefnum samningum er á bilinu 26,66 til 26,88 og vegið meðaltal 26,7. Reiknað meðaltals nýtingarverð mun hækka þegar kemur að innlausn sem nemur 5,5% árlegum vöxtum.*

Til að uppfylla skuldbindingar vegna kaupréttarsamninga við starfsmenn mun félagið gefa út nýtt hlutafé.

15. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár.

	2025	2024
Hagnaður ársins	8.352	8.233
Hlutfé í ársbyrjun	1.764	1.809
Áhrif hlutafjárhækkunar og endurkaupa á eigin bréfum	125	(7)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.888	1.802

Hagnaður á hlut	4,42	4,57
-----------------	------	------

Pýnttur hagnaður á hlut tekur tillit til kaupréttta, frá útgáfudegi.

	2025	2024
Hagnaður ársins	8.352	8.233
Hlutfé í ársbyrjun	1.764	1.809
Áhrif hlutafjárhækkunar og endurkaupa á eigin bréfum	125	(7)
Áhrif kaupréttta	4	3
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.892	1.805

Pýnttur hagnaður á hlut	4,41	4,56
-------------------------	------	------

16. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

	2025	2024
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	50.416	40.542
Græn bankalán	3.979	6.574
Grænar vaxtaberandi skuldir	54.395	47.116
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	45.481	45.419
Aðrar skuldir við lánastofnanir	35.733	25.484
Aðrar vaxtaberandi skuldir	81.215	70.903
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	135.609	118.019
Afföll, yfirverð og eignfærður lántökukostnaður	(1.142)	(332)
Vaxtaberandi skuldir samtals	134.467	117.687
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	(4.578)	(5.330)
Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti	129.890	112.358



Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjalddagi	Vegnir vextir 2025	Bókfært verð 2025	Vegnir vextir 2024	Bókfært verð 2024
Verðtryggðar skuldir	2026			4,88%	12.913
Verðtryggðar skuldir	2027	3,46%	14.072	3,95%	16.723
Verðtryggðar skuldir	2029	3,21%	7.836	1,03%	3.324
Verðtryggðar skuldir	2030	2,06%	12.544	2,06%	12.595
Verðtryggðar skuldir	2031	4,88%	12.847		
Verðtryggðar skuldir	2036	4,01%	3.000		
Verðtryggðar skuldir	2037	3,36%	13.197	3,04%	8.427
Verðtryggðar skuldir	2040	3,55%	6.746	3,55%	6.643
Verðtryggðar skuldir	2045	5,20%	4.088		
Verðtryggðar skuldir	2047	3,68%	8.475	3,68%	8.552
Verðtryggðar skuldir	2048	3,60%	21.141	3,60%	20.948
Verðtryggðar skuldir	2050	2,79%	19.359	2,50%	17.077
Alls		3,44%	123.304	3,33%	107.201
Óverðtryggðar skuldir					
Óverðtryggðar skuldir	2027	9,65%	2.000	9,74%	1.240
Óverðtryggðar skuldir	2028	8,70%	1.120		
Óverðtryggðar skuldir	2029	9,10%	9.185	10,35%	9.579
Alls		10,28%	12.305	10,28%	10.819
Vaxtaberandi skuldir samtals			135.609		118.019

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig næstu ár:

	2025	2024
Afborgun 2025		5.330
Afborgun 2026	4.578	15.908
Afborgun 2027	19.367	18.033
Afborgun 2028	5.143	2.881
Afborgun 2029	18.360	13.256
Afborgun 2030	13.409	13.066
Afborganir síðar	74.751	49.545
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	135.609	118.019

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk. Einna helst skilmála um eiginfjárlutföll og skuldahlutföll og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2025. Tekin voru ný lán fyrir 18,9 ma.kr. (2024: 2,4 ma.kr.). Auk þess yfirtók samstæðan lán að fjárhæð 8,4 ma.kr. í tengslum við kaup á dótturfélögunum Grósku ehf. og Tryggvagötu ehf. Félagið greiddi á móti upp lán fyrir 8,6 ma.kr. (2024: 2,0 ma.kr.) Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 43.526 m.kr. innihalda ákvæði sem heimilla uppgreiðslu á árinu 2026.

Heimar hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., 140 ma.kr. skuldabréfamma þar sem heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika. Félagið er einnig með umgjörð utan um græna fjármögnun. Í lok árs var græn fjármögnun 54.395 m.kr. (2024: 47.116 m.kr.).

	2025	2024
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	118.019	116.351
Ný lántaka	18.877	2.381
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	7.487	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(12.916)	(5.695)
Verðbætur	4.142	4.982
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	135.609	118.019

17. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 10 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 upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

Leigueignir	2025	2024
Staða 1.1.	3.247	3.291
Keyptar fjárfestingaeignir	2.471	0
Breyting vegna endurmats leiguskulda	72	152
Matsbreyting tímabilsins	(212)	(195)
Staða 31.12.	5.578	3.247

Leiguskuldir	2025	2024
Staða 1.1.	3.247	3.291
Keyptar fjárfestingaeignir	2.471	0
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	72	152
Afborganir leiguskulda	(212)	(195)
Langtímahluti leiguskulda staða 31.12	5.578	3.247
Næsta árs afborgun leiguskulda	(48)	(207)
Staða 31.12. að frádreginni næsta árs afborgun	5.530	3.040

Fjárhæðir í rekstrarreikningi	2025	2024
Matsbreyting	(212)	(195)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(255)	(167)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(468)	(362)

Fjárhæðir í sjóðstreymi	2025	2024
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(255)	(167)
Afborganir leiguskulda	(212)	(195)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(468)	(362)

Leiguskuldir	2025	2024
Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár		
Afborgun 2025		207
Afborgun 2026	48	44
Hrein fjárfesting í leigusamningum	48	251

18. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

		2025		2024
Hagnaður fyrir tekjuskatt		10.222		9.983
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	2.044	21,0%	2.097
Áhrif skattalegra leiðréttinga	-1,7% (	174)	-3,5% (	346)
Virkur tekjuskattur	18,3%	1.870	17,5%	1.751

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2025	2024
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	15.661	13.910
Yfirtekið við kaup á félögum	838	0
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	105	0
Tekjuskattur ársins	1.870	1.751
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	18.474	15.661

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	20.689	17.352
Viðskiptakröfur	(24)	(18)
Gengismunur	(1)	0
Leiguskuldbinding	1.116	(608)
Leigueignir	(1.116)	649
Skuldabréf	42	(10)
Niðurfærsla skatteignar	178	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.411)	(1.705)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	18.474	15.661

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

	2025	2024
Skattalegt tap ársins 2016 nýtanlegt til ársloka 2026	377	377
Skattalegt tap ársins 2017 nýtanlegt til ársloka 2027	99	99
Skattalegt tap ársins 2018 nýtanlegt til ársloka 2028	1.047	1.047
Skattalegt tap ársins 2019 nýtanlegt til ársloka 2029	1.035	1.035
Skattalegt tap ársins 2020 nýtanlegt til ársloka 2030	1.967	1.867
Skattalegt tap ársins 2021 nýtanlegt til ársloka 2031	721	16
Skattalegt tap ársins 2022 nýtanlegt til ársloka 2032	1.717	993
Skattalegt tap ársins 2023 nýtanlegt til ársloka 2033	3.834	3.284
Skattalegt tap ársins 2024 nýtanlegt til ársloka 2034	557	0
Skattalegt tap ársins 2025 nýtanlegt til ársloka 2035	702	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	12.056	8.718

Skattalegt tap fyrri ára myndast að stærstum hluta vegna þess að samkvæmt skattalögum er matsbreyting fjárfestingaeigna ekki skilgreind sem tekjur og að heimilt er að afskrifa fjárfestingareignir skattalega. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

Það er mat stjórnenda, byggt á rekstraráætlunum til næstu ára, að skattalegt tap félagsins í árslok 2025 muni að mestu nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

Skatteign í árslok 2025 er færð niður um 178 m. kr. vegna óvissu um nýtingu.

19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptaskuldir	766	561
Áfallnir ógreiddir vextir	723	531
Aðrar skammtímaskuldir	914	653
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	2.403	1.746

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn Heima ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Í áhættustefna Heimar, sem staðfest var af stjórn þann 10. nóvember 2025, eru sett fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifapætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna, starfsreglum og vel skilgreindum ferlum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

21. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýmnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 135 m.kr. í árslok (2024: 89 m.kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 35 m.kr. (2024: 15 m.kr.).

Hámarks lánsáhætta fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	2025	2024
Leigudreifing	4	266	352
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	1.840	927
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		43	67
Handbært fé	13	2.908	3.780
Mesta mögulega tap samtals		5.057	5.126

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

	Brúttó staða 2025	Niðurfærsla 2025	Brúttó staða 2024	Niðurfærsla 2024
Ógjaldfallið	566	8	582	14
Gjaldfallið 0-30 dagar	144	17	5	5
Gjaldfallið 31 - 180 dagar	94	44	64	19
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	162	66	76	51
Samtals	967	135	727	89

Félagið telur óverulega tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

22. Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta 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.

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.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 2.600 m.kr. í árslok 2025 (2024 4.700 m.kr.).

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samnings- bundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1-2 ár	Eftir 2-5 ár	Eftir meira en 5 ár
2025						
Vaxtaberandi skuldir	135.609	174.958	9.495	24.173	47.134	94.156
Leiguskuldir af byggingum*	48	48	48	0	0	0
Viðskiptaskuldir	766	766	766	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	914	914	914	0	0	0
Samtals	137.337	176.686	11.223	24.173	47.134	94.156
2024						
Vaxtaberandi skuldir	118.019	151.788	9.957	41.236	35.189	65.406
Leiguskuldir af byggingum*	251	258	214	44	0	0
Viðskiptaskuldir	561	561	561	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	653	653	653	0	0	0
Samtals	119.485	153.261	11.386	41.280	35.189	65.406

*Félagið er með lóðarleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðarleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðarleiga á árinu 2025 var 249 m.kr. (2024: 152 m.kr.)

23. Markaðsáætla

Vaxtaáætla

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2025	2024
Fjárskuldir verðtryggðar	(99.438)	(84.721)
Fjárskuldir óverðtryggðar	0	(1.240)
Samtals	(99.438)	(85.961)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	2.908	3.780
Fjárskuldir verðtryggðar	(23.866)	(22.479)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(12.305)	(9.579)
Samtals	(33.263)	(28.278)

Næmigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörstegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmigreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum árs um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um 333 m.kr. (2024: 282 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2024.

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 123,3 ma.kr. (2024: 107,2 ma.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig myndi hækka (lækka) afkomu félagsins um 1.233 m.kr. (2024: 1.072 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2024.

Leigutekjur félagsins sem eru verðtryggðar í samningum mynda um 94% (2024: 94%) af leigutekjum félagsins.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu virði

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

	2025		2024	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	135.609	129.671	118.019	112.243

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstegi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

24. Rekstraráætla

Rekstraráætla 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 almennra viðhorfa til stjórnunarhátta fyrirtækja. Rekstraráætla 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. 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.

25. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hlutdeildarfélag, hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélaga og hlutdeildarféлага stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Laun og hlunnindi stjórnar og æðstu stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu, eignahlutir og úthlutaðir kaupréttir í árslok greinast þannig:

	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverðs- hlutur í þús.kr.	Kaupréttur að hlutum í þús. kr.
2025				
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	11,4	1,3	65.000	
Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður	6,2	0,8	18	
Benedikt Olgeirsson, stjórnarmaður	9,3	1,1	207	
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	6,2	0,8	84	
Heiðrún Emilía Jónsdóttir, stjórnarmaður	6,6	0,9	327	
Anna Þórðardóttir, form. endurskoðunarnefndar	2,2	0,3		
Guðfinna S. Bjarnadóttir, fyrrv. form. Tilnefningarn.	0,4	0,1		
Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd	0,8	0,1		
Árni Gunnarsson, form. tilnefningarnefnd	1,1	0,1		
Heiðrún Lind Marteinsdóttir, tilnefningarnefnd	0,6	0,1		
Halldór B. Þorbergsson forstjóri	81,4	14,9	3.000	6.000
Æðstu stjórnendur	158,7	26,5	424	10.000
2024				
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	10,9	1,3	65.000	
Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður	5,9	0,8	18	
Benedikt Olgeirsson, stjórnarmaður	9,1	1,0	207	
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	5,9	0,8	84	
Heiðrún Emilía Jónsdóttir, stjórnarmaður	6,4	0,9	327	
Anna Þórðardóttir, form. endurskoðunarnefndar	2,1	0,3		
Guðfinna S. Bjarnadóttir, fyrrv. form. tilnefningarn.	1,2	0,1		
Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd	0,7	0,1		
Árni Gunnarsson, form. tilnefningarnefnd	0,7	0,1		
Halldór B. Þorbergsson forstjóri	77,9	17,2	3.000	6.000
Æðstu stjórnendur	210,1	34,3	424	10.000

Æðstu stjórnendur eru þeir aðilar sem mynda framkvæmdastjórn félagsins að forstjóra frátöldum: Baldur Már Helgason, Björn Eypór Benediktsson, Dagbjört Erla Einarsdóttir og Páll V. Bjarnason. Aðilum í framkvæmdastjórn fækkaði um einn milli ára. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Heildargreiðslur voru 35,3 m.kr. á árinu 2025 (2024: 25,3 m.kr.). Forstjóri og fjórir æðstu stjórnendur félagsins voru þátttakendur í hvatakerfi á árinu 2025. Greiðslur vegna hvatakerfis til forstjóra voru 12,8 m.kr. (2024: 5,7 m.kr) og til fjögurra æðstu stjórnenda 22,5 m.kr (2024: 19,6 m.kr). Greiðslur á árinu 2025 voru vegna ársins 2024.

Benedikt Olgeirsson þáði laun frá Heimum á árinu 2025 vegna stjórnarsetu í Klasa ehf. fyrir hönd Heima. Laun og hlunnindi Benedikts vegna stjórnarsetu í Heimum námu 6,6 m.kr. og mótframlag í lífeyrissjóð nam 0,9 m.kr. Laun og hlunnindi Benedikts vegna stjórnarsetu í Klasa ehf., hlutdeildarfélags Heima, námu 2,7 m.kr. og mótframlag í lífeyrissjóð nam 0,2 m.kr.

Viðskipti við tengda aðila	2025	2024
Fjárfesting í hlutdeildarfélagi	0	0
Fjárfestingareign keypt af hlutdeildarfélagi	0	213
Fasteign leigð af hlutdeildarfélagi	12	11

Önnur viðskipti við tengda aðila eru óveruleg. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum samstæðunnar.

26. Félög í samstæðunni

Félög í samstæðu Heima hf. voru 16 í lok árs 2025:

	Eignarhlutur	
	2025	2024
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Heimar atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
FM hús ehf.	100%	100%
Hafnarslóð ehf.	100%	100%
Hörðuvellir ehf.	100%	100%
Reykir fasteignafélag ehf.	100%	100%
Heimar skrifstofusetur ehf.	100%	100%
Sóltún fasteign ehf.	100%	99,95%
CCI fasteignir ehf.	100%	100%
Dvergshöfði 4 ehf.	100%	100%
Gróska ehf.	100%	0%
Gróska bílastæðahús ehf.	100%	0%
Gróðurhúsið ehf.	100%	0%
Tryggvagata ehf.	100%	0%

Móðurfélag er í ábyrgðum fyrir hluta af skuldum dótturfélaga. Hluti af eignum dótturfélaga eru veðsettar fyrir skuldum móðurfélags. Dótturfélög félagsins eru öll með lögheimili í Hagasmára 1, Kópavogi.

27. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi 2025.

28. Önnur mál**Dómsmál**

Tvö dómsmál eru í gangi milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf. og FF11 ehf., meðeiganda að fasteigninni Miðhrauni 4 í Garðabæ. Málin snúa að uppgjöri sameigenda í kjölfar brunans 5. apríl 2018 og nema fjárkröfur FF11 ehf. samtals um 360 m.kr. í báðum málunum, m.a. vegna meintra tapaðra leigutekna, sameignarkostnaðar og skaðabótaskyldu. Heimar atvinnuhúsnæði ehf. hefur hafnað öllum kröfum og mótmælt öllum málsástæðum. Gagnkröfur félagsins nema 18,9 m.kr. Í öðru málinu hefur verið aflað matsgerða og er málið enn til meðferðar hjá héraðsdómi. Í hinu málinu, sem lýtur að meintu ofgreiddu tryggingarfé og sameiginlegum kostnaði, féll dómur í Landsrétti í máli nr. 607/2024 þar sem Heimar atvinnuhúsnæði ehf. og húsfélagið Miðhrauni 4 voru sýknuð af öllum kröfum FF11 ehf. FF11 ehf. óskaði í kjölfarið eftir áfrýjunarleyfi til Hæstaréttar, sem var samþykkt, og mun málið því fara fyrir Hæstarétt. Á þessum tímapunkti er ekki unnt að meta hvort framangreind dómsmál muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.

29. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2025 hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

a. Grundvöllur samstæðu**i. Dótturfélög**

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð

nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

ii. Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

b. Hlutdeildarfélag

Hlutdeildarfélag eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif á en ekki yfirráð yfir rekstrar- og fjárhagsstefnu félags. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar félagið ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar í öðru félagi.

Hlutdeildarfélag eru færð í ársreikning félagsins með hlutdeildaraðferð og er eignarhluturinn upphaflega færður á kostnaðarverði að viðbættum viðskiptakostnaði.

Ársreikningur félagsins inniheldur hlutdeild í hagnaði eða tapi og annarri heildarafkomu hlutdeildarfélaga, eftir að reikningsskilaaðferðir hlutdeildarfélagsins hafa verið samræmdar reikningsskilaaðferðum félagsins. Hlutdeildaraðferðinni er beitt frá því að veruleg áhrif nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélagsins, að meðtöldum langtímafjárfestingum, er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir þessi félög eða innt af hendi greiðslur vegna þeirra.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir skiptast upp í fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar og leigugeignir. Um reikningshaldslega meðferð leigugeigna er fjallað í skýringu 29 n.

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru færðar á gangverði samanber skýringu 10.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar.

d. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími er 5-10 ár.

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á hverjum uppgjörsdegi og breytt ef við á.

e. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

i. Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýmun þegar við á.

ii. Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

Í skýringu 29 j. er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

iii. Hlutfé*Almennt hlutfé*

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til hækkunar á eigin fé.

f. Virðisrýrnun*Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Virðisrýrnun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

g. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

h. Tekjur**i. Leigutekjur**

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

ii. Rekstur í fasteignum

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færðar þegar þjónustan er veitt.

i. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

k. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

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

l. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar, sem ráðstafað er til hluthafa móðurfélagsins, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til skuldbindinga félagsins vegna útgáfu hlutafjár í tengslum við útgefna kauprétti til starfsmanna. Sjá nánar í skýringu 15.

m. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanleg eining innan samstæðu sem veitir ákveðna vöru eða þjónustu og hefur sértæka eiginleika hvað varðar áhættu og afkomu, ólíka öðrum rekstrarþáttum samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar felst í fjárfestingu í fasteignum og útleigu þeirra. Ekki er gerður greinarmunur á rekstrarlegri afkomu eða áhættu einstakra fasteigna í uppgjöri samstæðunnar þar sem fasteignirnar heyra undir sama aðila sem fer með ákvarðanatöku um rekstur (enska. CODM), tilheyra sama landsvæði og hafa ekki sjálfstæðan fjárhag. Starfsemin er því skilgreind sem einn starfspáttur í heild sinni. Í ársreikningi 2023 voru starfspáttir samstæðunnar skilgreindir með öðrum hætti og til samræmis við þágildandi skipurit. Samhliða skipulagsbreytingum og nýju skipuriti voru starfspáttir yfirfarnir og endurskilgreindir til samræmis við reikningskilareglur. Nánari upplýsingar um fjárfestingareignir samstæðunnar er að finna í skýringu 10.

n. Leigusamningar

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tiltækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

30. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast eftir 1. janúar 2025 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila. Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Framsetning og upplýsingagjöf í reikningsskilum (IFRS 18)
- Flokkun og mat fjármálagerninga (Breytingar á IFRS 9 og IFRS 7)
- Samningar um náttúruháða raforku (Breytingar á IFRS 9 og IFRS 7)

Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)

Árið 2025	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	3.486	3.683	4.017	4.219	15.404
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	200	209	207	209	825
Rekstrartekjur	3.686	3.892	4.223	4.428	16.229
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(719)	(746)	(799)	(841)	(3.106)
Rekstur í fasteignum	(293)	(306)	(284)	(371)	(1.254)
Stjórnunarkostnaður	(225)	(201)	(177)	(283)	(885)
Rekstrarkostnaður	(1.237)	(1.253)	(1.260)	(1.495)	(5.245)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.449	2.639	2.963	2.934	10.984
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.532	(118)	1.735	4.367	7.516
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0	0
Afskrift eigna til eigin nota	(15)	(17)	(16)	(20)	(69)
Rekstrarhagnaður	3.966	2.505	4.681	7.280	18.432
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	90	54	27	70	242
Fjármagnsgjöld	(2.316)	(2.920)	(2.524)	(1.536)	(9.296)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.226)	(2.866)	(2.497)	(1.465)	(9.054)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags	(12)	25	3	828	844
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.729	(336)	2.188	6.642	10.222
Tekjuskattur	(346)	67	(437)	(1.154)	(1.870)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	1.383	(269)	1.750	5.487	8.352
Hagnaður á hlut					
Hagnaður á hlut	0,78	-0,15	0,87	2,77	4,42
Þynntur hagnaður á hlut	0,78	-0,15	0,87	2,77	4,41
Árið 2024	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	3.341	3.490	3.504	3.716	14.051
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	191	202	194	199	786
Rekstrartekjur	3.532	3.692	3.698	3.915	14.837
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(681)	(673)	(707)	(683)	(2.744)
Rekstur í fasteignum	(280)	(258)	(244)	(371)	(1.153)
Stjórnunarkostnaður	(197)	(264)	(179)	(245)	(886)
Rekstrarkostnaður	(1.158)	(1.195)	(1.131)	(1.300)	(4.783)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.375	2.497	2.568	2.615	10.054
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.171	1.058	1.401	522	8.152
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	289	289
Afskrift eigna til eigin nota	(11)	(15)	(15)	(16)	(57)
Rekstrarhagnaður	7.534	3.540	3.953	3.411	18.438
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	5	10	8	257	280
Fjármagnsgjöld	(2.757)	(3.163)	(2.340)	(1.364)	(9.624)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.752)	(3.153)	(2.332)	(1.107)	(9.344)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags	(8)	41	(6)	863	889
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.773	428	1.615	3.167	9.983
Tekjuskattur	(855)	(86)	(323)	(487)	(1.751)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	3.919	342	1.292	2.680	8.233
Hagnaður á hlut					
Hagnaður á hlut	2,17	0,19	0,71	1,51	4,57
Þynntur hagnaður á hlut	2,17	0,19	0,71	1,51	4,56

Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Heima hf. („Heimar“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, laga um ársreikninga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005, laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021, laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021 og laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, www.althingi.is. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021, sem aðgengilegar eru á www.vi.is og www.leidbeiningar.is, auk hinna ýmsu reglna og stefna er varða félagið sjálft og má finna á heimasíðu félagsins www.heimar.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og hlaut viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í stjórnarháttum í ágúst 2025.

Stjórn

Í stjórn Heima sitja fimm stjórnarmenn, sem eru kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Félagið hefur starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Tveir nefndarmenn voru síðast kjörnir á aðalfundi 12. mars 2024 en einn nýr nefndarmaður var kjörinn á aðalfundi 11. mars 2025. Skipunartími nefndarmanna skal vera tvö ár. Starfsreglur tilnefningarnefndar voru síðast samþykktar á aðalfundi 11. mars 2025. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi þann 30. maí 2025.

Stjórn félagsins í árslok 2025 var skipuð eftirfarandi einstaklingum; Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Benedikt Olgeirsson hefur setið í stjórn frá mars 2022. Guðrún Tinna Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2018. Heiðrún Emillía Jónsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2019. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA-gráðu frá háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem eigandi Siglu ehf. Tómas á 100% hlut í Siglu ehf. sem á 65.000.000 hluti í Heimum hf. eða 3,21%. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Tómas stjórnarformaður Smárabýggðar ehf., KLS eignarhaldsfélags ehf. og meðstjórnandi í Siglu ehf., Klasa ehf., Húsafelli Resort ehf., og Adelfa ehf. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarmaður þar sem hann er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf., sem er samstarfsaðili Heima og Haga hf. vegna reksturs fasteignapróunarfélags Klasa ehf.

Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Hapdrættis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Bryndís stjórnarformaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands og stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. Bryndís á 18.509 hluti í Heimum hf. eða 0,0009%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Bryndís er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um stjórnarhætti.

Benedikt Olgeirsson er fæddur árið 1961 og er sjálfstætt starfandi við stjórnarsetur, ráðgjöf og fjárfestingar. Benedikt er með M.Sc. í framkvæmdaverkfræði og verkefnastjórnun frá University of Washington í Seattle og B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Benedikt stjórnarformaður Varðar trygginga hf., Varðar líftrygginga hf., Iceland Soccer Travel ehf., SEUSA ehf., Rexby ehf., Bens Capital ehf., Immobilien ehf. og Íslenskir fjörfestar ehf. og meðstjórnandi í Klasa ehf. og Manex ehf. Benedikt er jafnframt framkvæmdastjóri Magnavita ehf. og Manex ehf. Benedikt á 207.000 hluti í Heimum hf. eða 0,01%. Benedikt hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarmaður þar sem hann þiggur greiðslur frá Heimum vegna stjórnarsetu í Klasa ehf.

Guðrún Tinna Ólafsdóttir er fædd árið 1975 og er með M.Sc. gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla. Guðrún Tinna starfar í dag við viðskiptapróun. Auk þess að sitja í stjórn Heima er

Guðrún Tinna stjórnarformaður Svanna lánatryggingasjóðs kvenna og meðstjórnandi í Brunni vaxtarsjóði slhf. Guðrún Tinna á 84.000 hluti í Heimum hf. eða 0,004%. Guðrún Tinna hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Guðrún Tinna er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um stjórnarhætti.

Heiðrún Emilía Jónsdóttir er fædd árið 1969, lögmaður og cand. jur. frá Háskóla Íslands. Heiðrún starfar sem framkvæmdastjóri Samtaka fyrirtækja í fjármálaþjónustu. Hún er með löggildingu í verðbréfamiðlun og stundaði AMP nám við IESE Business School Barcelona 2016-2017. Auk þess að sitja í stjórn Heima er hún eigandi og stjórnarmaður hjá Múla lögmennsstofu, varaformaður í Ungmennafélagi Stjörnnunar og meðstjórnandi í Veiðifélagi Skorradasvatns auk þess að vera stjórnarformaður Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki og vátryggingamál. Heiðrún er jafnframt í framkvæmdastjórn Insurance Europe og EBF - European Bank Federation. Heiðrún á 327.500 hluti í Heimum hf. eða 0,02%. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Heiðrún er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um stjórnarhætti.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins. Einn stjórnarmaður hefur á tímabilinu unnið önnur störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu, þ.e. setið í stjórn Klasa ehf. Í stjórn félagsins sitja tveir karlar og þrjár konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.heimar.is

Stjórnarhættir

Stjórn félagsinshefur 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 forstjóra, verklag og reglur um fundarskóp, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins.. Gildandi starfsreglur stjórnar voru staðfestar af stjórn þann 10. nóvember 2025 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Gildandi starfsreglur undirnefnda voru staðfestar af stjórn þann 3. desember 2025 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2025 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Anna Þórðardóttir, formaður, Benedikt Olgeirsson og Heiðrún Emilía Jónsdóttir. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í október 2025. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Gildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 3. desember 2025 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Nefndin fullnægir kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Í árslok 2025 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Guðrún Tinna Ólafsdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma tillögur að starfskjarastefnu félagsins, tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 3. desember 2025 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Nefndin fullnægir kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd skulu að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín, í samræmi við starfsreglurnar.

Forstjóri 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 starfseminni markmið. Halldór Benjamín Þorbergsson hefur verið forstjóri félagsins frá 2023. Halldór er fæddur árið 1979 og er með MBA gráðu frá Oxford háskóla. Halldór á 3.000.000 hluti eða 0,15% í Heimum í gegnum einkahlutafélagið Optio ehf. Halldór er stjórnarmaður í öllum dótturfélögum Heima hf., sem eru öll í fullri eigu félagsins. Halldór er einnig stjórnarmaður í Stafnaseli slf., Háskólanum í Reykjavík, Optio ehf., Smáabyggð ehf. og Klasa ehf. auk þess að vera stjórnarformaður í Almennaróm og Rannsóknarmiðstöðvar um samfélags- og efnahagsmál. Halldór er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Heima eru, Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri viðskipta, Dagbjört E. Einarsdóttir, framkvæmdastjóri innri rekstrar og yfirlögfræðingur, Björn Eypór Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármála og Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri fjárfestinga.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með hefðbundnum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Í gildi er kaupréttaráætlun fyrir stjórnendur félagsins. Heildarfjöldi útistandandi kaupréttar sem Heimar hafa veitt stjórnendum sínum nema 19.250.000 hlutum eða um 0,95% hlutafjár í félaginu.

Gildandi jafnréttisstefna félagsins lýsir áherslum félagsins í jafnréttismálum en félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur. Markmið stefnunnar er m.a. að gæta ávallt fyllsta jafnræðis starfsmanna óháð kyni, aldri og kynþætti og stuðla að jöfnum tækifærum og réttindum starfsfólks. Þá kemur fram í starfsreglum tilfellingarnefndar Heima, sem hefur það meginhlutverk að tilfenna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu, að nefndin skuli hafa að leiðarljósi við mat á framboðum til stjórnar að samsetning hennar beri með sér fjölbreytni og breidd í hæfni, reynslu og þekkingu. Í samþykktum félagsins kemur einnig fram að tryggja skuli að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á innra eftirliti félagsins og hefur hún og forstjóri komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að tryggja sem best skilvirkni í starfseminni, áreiðanlegar fjárhagslegar upplýsingar, hlífni við lög og reglur og fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsfólks og viðskiptavina félagsins. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa til að tryggja skilvirkni og eftirlit. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfseminni. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fara yfir uppgjör m.a. hvort til staðar sé virkt innra eftirlit við gerð reikningsskila. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins og kannað hvort áhættur hafi verið skilgreindar sem tengjast reikningsskilaferlinu. Áhættustefna félagsins var staðfest í stjórn félagsins þann 10. nóvember 2025.

Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Deloitte ehf. var kjörð endurskoðunarfélag félagsins á aðalfundi 11. mars 2025. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í félaginu. 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 athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Esther Ýr Óskarsdóttir og staðgengill regluvarðar er Aldís Sif Bjarnhéðinsdóttir.

Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2025. Með árangursmatinu leggur stjórn mat á störf sín og verklag, verkefni og árangur, auk veikleika og styrkleika. Dregin eru fram þau atriði sem stjórn vill leggja áherslu á á næsta starfsári í störfum sínum sem og þau atriði sem hún telur að betur megi fara. Helstu matsþættir eru stjórnarfundir, verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, áhættustjórnun, störf stjórnarmanna, stjórnarformanns og forstjóra. Stjórn leggur einnig mat á störf undirnefnda stjórnar, endurskoðunarnefndar og starfskjaranefndar, auk þess sem nefndirnar sjálfar framkvæma árangursmat á sínum störfum. Stjórn útbýr aðgerðaráætlun í kjölfar árangursmatsins til að vinna úr þeim úrbótatækifærum sem fram komu með það að markmiði að auka árangur sinn, skilvirkni og fagmennsku í störfum. Fram kom að stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og að umræður væru opnar og gagnrýnar. Stjórnarmenn voru taldir vinna störf sín af fagmennsku og heilindum og búa yfir breiðri og fjölbreyttri þekkingu og reynslu á þeim sviðum sem stjórnarstörf og rekstur félagsins tækju til. Einnig var samsetning stjórnar talin góð. Hlutverk stjórnar er talið vel skilgreint og verkefni hennar skýr og er áhersla lögð á stefnumótun og framtíðarsýn í störfum stjórnar.

Á árinu 2025 voru haldnir 30 stjórnarfundir og var hluti þeirra rafrænn. Fimm fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd og sex í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndarmanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundir þegar ársreikningur og sex mánaða árshlutareikningur eru til umfjöllunar. Helstu samskipti stjórnar og hluthafa eru á hluthafafundum félagsins, en einnig eiga sér stað samtöl og fundir milli hluthafafunda. Forstjóri er formlegur talsmaður félagsins en getur veitt öðrum starfsmönnum félagsins tímabundna heimild til að tjá sig um afmarkaða þætti starfseminnar. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins sem var síðast staðfest af stjórn þann 23. september 2025.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum. Á vefsíðu félagsins, www.heimar.is, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestar.

Ófjárhagslegar upplýsingar (óendurskoðað)

Um Heima

Heimar hf. („Heimar“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (Nasdaq OMX Iceland hf.). Heimar falla því undir skyldu til að skila ófjárhagslegum upplýsingum skv. 66. gr. d. í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Heimar líta á sig sem framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi fólks. Umhverfis- og loftslagsmál hafa fengið aukna athygli á síðustu árum sem hefur breytt væntingum fjárfesta, leigutaka og annarra hagaðila. Hefur það haft áhrif á rekstur, starfsemi og viðskiptalíkan Heima, en fasteignir hafa mikil áhrif á umhverfi og lífsgæði fólks. Tugir þúsunda dvelja í eignum Heima daglega, hvort sem er við vinnu eða leik. Með skýrri stefnu í rekstri, skipulagi og mótun kjarna, ásamt samstarfi við leigutaka, geta Heimar stuðlað að betra, öruggara og ánægjulegra daglegu lífi fyrir fólk.

Heimar leggja áherslu á að hafa sjálfbærni að leiðarljósi í rekstri félagsins, en þar ber helst að nefna umhverfisstærðir fasteigna, þróun Snjallsorps, aukinn fjölda hjólageymsla og rafhleðslustæða við fasteignir félagsins, græna leigusamninga, stafrænar lausnir, eins og t.d. rafrænar undirritanir samninga og rafræna útgáfu reikninga, ásamt þjónustuvef.

Tvöföld mikilvægisgreining var framkvæmd hjá Heimum árið 2023. Greiningin felur í sér mat á þeim sjálfbærniþáttum í starfsemi félagsins sem hafa mest vægi með tilliti til áhrifa- og fjárhagslegs mikilvægis. Greiningin er unnin í samstarfi við innri og ytri hagaðila og var síðast endurskoðuð árið 2025. Niðurstöður greiningarinnar liggja til grundvallar forgangsröðun sjálfbærniverkfna hjá félaginu.

Í sjálfbærnisráðgjöf Heima fyrir árið 2024 var greint frá stefnu félagsins um hlífni við ESRS staðla Evrópusambandsins, sem þá var fyrirhugað að myndu gilda um starfsemi félagsins. Snemma árs 2025 urðu hins vegar breytingar á umfangi fyrrgreindra staðla og að endingu féll starfsemi Heima ekki undir staðlana eins og gert var ráð fyrir upphaflega. Félagið mun þó áfram leggja áherslu á að birta samanburðarhæfar sjálfbærniupplýsingar og kemur til með að sækja innblástur í ESRS staðla.

Áhættumat Reitunar á UFS-þáttum Heima sýndi áfram jákvæða þróun árið 2025. Heimar hlutu 84 stig, sem er hækkun um eitt stig frá árinu 2024, og er í flokki B1. Félagið skipar sér þar meðal þeirra efstu, en sex aðilar eru í flokknum fyrir ofan, flokki A3. Alls voru 45 íslenskir útgefendur metnir og meðaleinkunn markaðarins árið 2025 var 73 stig af 100 mögulegum.

Heimar hafa skilgreint aðgerðir sem byggja á sjálfbærnistefnu félagsins og tryggja að stefnunni og markmiðum hennar sé framfylgt í rekstri félagsins. Félagið hefur einnig sett sér grænan fjárhagsramma innan fjárhagsáætlunar félagsins til að hraða árangri við að koma sjálfbærni markmiðum félagsins í verk. Gert er grein fyrir því til hvaða aðgerða var gripið á rekstrarárinu 2025 í köflum um umhverfis- og félagslega sjálfbærni og stjórnarhætti hér neðar. Nánar verður fjallað um árangur ársins 2025 í árs- og sjálfbærnisráðgjöf félagsins sem gefin verður út í mars 2026 og gerð aðgengileg á vefsíðu félagsins, www.heimar.is.

Sjálfbærnistefna

Sjálfbærnistefna Heima, staðfest af stjórn 10. nóvember 2025, er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Í stefnunni er lögð áhersla á að góðir og vandaðir stjórnhættir séu viðhafðir í starfsemi félagsins þannig tryggt sé að starf stjórnar og starfsemi félagsins sé á hverjum tíma í samræmi við lög, reglugerðir og viðmið um góða stjórnarhætti. Á árinu var sjálfbærnistefna Heima endurskoðuð, græn fjármögnun gerð hluti af stefnunni og leiðbeinandi tilmæli um umhverfisvænt efnisval innleidd í stefnuna en sú krafa nær nú yfir alla starfsemi félagsins.

Lögð er áhersla á sjálfbæra þróun sem miðar að því að fullnægja þörfum samtímans án þess að skerða möguleika komandi kynslóða á að fullnægja sínum þörfum. Til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi og rekstri Heima leggur félagið áherslu á heildarsýn svo afleiðingar þeirra ákvarðana sem teknar eru séu fjárfestisáhrif í sem víðasta samhengi. Sjálfbær þróun er metin út frá umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Félagið hefur sett sér mælanleg markmið í þessum þremur flokkum sem var unnið að á árinu 2025. Markmiðin eru endurskoðuð árlega með reynslu og árangur síðastliðins árs til hliðsjónar. Árangur í sjálfbærni er mældur með markvissum hætti og starfsfólk, viðskiptavinir og fjárfestar upplýst reglulega um markmið og/eða þann árangur sem næst í fjárfestakynningum og í árs- og sjálfbærnisráðgjöf félagsins. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til langs tíma, en það er trú félagsins að áhersla á sjálfbærni dragi úr hættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma lítið.

Félagið leggur áherslu á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Lögð er megináhersla á sjö heimsmarkmið sem daglegur rekstur þess hefur mest áhrif á og eru markmiðin eftirfarandi: Heilsa og vellíðan, jafnrétti kynjanna, sjálfbær orka, góð atvinna og hagvöxtur, sjálfbærar borgir og samfélög, ábyrg neysla og framleiðsla ásamt aðgerðum í loftslagsmálum. Sjá nánar um sjálfbærnistefnu, markmið og árangur ásamt aðgerðum í árs- og sjálfbærnisráðgjafu félagsins sem gefin verður út í mars og birt á vefsíðu þess, www.heimar.is

Umhverfisleg sjálfbærni

Heimar hafa á undanförunum árum farið í ýmsar aðgerðir og verkefni með það að leiðarljósi að minnka neikvæð umhverfisáhrif og auka umhverfisvitund innan félagsins, meðal leigutaka og samfélagsins í heild. Þess má geta að Heimar fengu viðurkenningu sem Umhverfisfyrirtæki ársins 2025 frá Samtökum atvinnulífsins. Í umsögn dómnefndar kom meðal annars fram að félagið þætti hafa tekið afgerandi skref í átt að umhverfislega ábyrgri starfsemi og að forgangsraðað væri í þágu árangurs í umhverfismálum og sjálfbærni.

Umhverfisvottanir fasteigna í eigu félagsins eru stór þáttur í því að greina þær áhættur sem hver fasteign skapar fyrir umhverfið og er staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Heimar sjá um rekstur í fasteignum í um þriðjungi eignasafns síns og er félagið því í einstakri aðstöðu til að minnka neikvæð umhverfisáhrif þeirra fasteigna.

Breyting er á niðurstöðum tvöfaldrar mikilvægisgreiningar frá fyrra ári og bætast efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi samfélaga nú við, sem endurspeglast í uppbyggingu kjarnasvæða, hjúkrunarheimila og annarra samfélagslegra eigna. Ásamt orkunýtingu skora þessir tveir þættir nú hæst í fjárhagslegu mikilvægi og hafa þar með sérstakt vægi í starfsemi Heima út frá sjálfbærnisjónarmiðum. Að auki teljast mildun loftslagsbreytinga, jöfn meðferð og tækifæri starfsfólks og birgjatengsl til mikilvægustu sjálfbærniþátta starfseminnar. Niðurstöður mikilvægisgreiningarinnar liggja til grundvallar við forgangsröðun sjálfbærniverkefna hjá félaginu og verður af þeim sökum lögð sérstök áhersla á þá þætti í væntanlegri árs- og sjálfbærnisráðgjafu félagsins. Til viðbótar velur félagið að fjalla einnig um vatnsnotkun og úrgang þar sem umfang þess í starfsemi Heima er töluvert og mörg tækifæri til umbóta. Markmið félagsins í umhverfislegri sjálfbærni snúa m.a. að fyrrgreindum þáttum og verða endurskoðuð á árinu 2026. Markmið, árangur og langtíamarkmið í umhverfislegri sjálfbærni verða birt í árs- og sjálfbærnisráðgjafu félagsins fyrir árið 2025.

Félagið hefur sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir og kolefnisjafna þá losun sem tengist starfsemi fyrirtækisins. Heimar hafa að auki skuldbundið sig til að setja markmið um minnkun losunar gróðurhúsalofttegunda samkvæmt SBTi aðferðafræðinni og fengið þá skuldbindingu samþykkt. Unnið hefur verið að því að ná utan um fleiri þætti kolefnislosunar frá starfseminni, þá helst vegna umfangs 3, óbeinnar losunar frá virðisbætti félagsins. Greint er frá umfangi 1, 2 og 3 í eignum í rekstri félagsins sem og eigin rekstri. Vinna við kortlagningu umfangs 3 hélt áfram á árinu og er nú, líkt og 2024, gerð grein fyrir kolefnisspori vegna útleigðra eigna í frálagi (e. downstream leased assets), þ.e. rafmagn og heitt vatn frá leigugeignum, í umfangi 3. Þessar breytingar á umhverfissuppgjörinu eru hluti af vegferð Heima í að ná utan um alla losun félagsins, bæði beina og óbeina. Heimar kolefnisjafna losun frá eigin rekstri fyrir árið, þ.e. umfang 1, 2 í heild sinni, ásamt sorpi frá rekstri og ferðum starfsmanna í umfangi 3. Nánar verður gert grein fyrir aðferðafræði og vinnu við kortlagningu kolefnisspors í árs- og sjálfbærnisráðgjafu félagsins.

Heimar vilja nýta náttúruauðlindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að hámarka hlutfall endurnýjanlegrar orku. Einnig leggur félagið áherslu á ábyrg innkaup, nýtingu hráefnis og lágmarkun umhverfisáhrifa frá starfsemi félagsins. Allar undirstefnur, svo sem orku- og vatnsstefna, stefna um endurnýjun kæliefna, og endurvinnslustefna hafa verið sameinaðar sjálfbærnistefnu félagsins.

Félagið hefur á síðustu árum unnið að umhverfisvottun fasteigna og í árslok 2025 höfðu 42% eignasafnsins fengið BREAA In-Use umhverfisvottun. Áfram verður unnið að ný- og endurvottunum eigna á árinu 2026. Sem fyrr er lögð áhersla á að minnka neikvæð umhverfisáhrif frá rekstri í eignum Heima með því að hvetja og styðja viðskiptavinum í þeirri vegferð, m.a. með grænum leigusamningum þar sem lögð er áhersla á markmiðasetningu og árangursmat.

Félagsleg sjálfbærni

Heimar leitast við að tryggja öruggt og heilbrigt umhverfi jafnt innanhúss og umhverfis fasteignir félagsins. Hjá Heimum er áhersla lögð á sjálfbær sjónarmið í skipulagsmálum og byggingum og þar með aukin lífsgæði og vellíðan þeirra sem þar fara um. Samfélagslegir þættir eru einnig hafðir í huga við skipulag og þegar hugað er að vettvangi til aukinna samskipta félagsins við viðskiptavinum og aðra ytri hagaðila. Gerðar eru reglulegar starfsánægjukannanir hjá Heimum og leggur félagið áherslu á að huga að góðu og öruggu starfsumhverfi og fækkun veikindadaga starfsfólks. Að sama skapi eru gerðar reglulegar þjónustukannanir meðal viðskiptavina félagsins sem miða að því að bregðast við óskum viðskiptavina.

Í tvöföldu mikilvægisgreiningunni voru áhættuþættir félagslegrar sjálfbærni metnir. Markmið félagsins endurspeglar niðurstöður þeirrar greiningar og snúa m.a. að jafnri meðferð og tækifærum fyrir öll. Þessi markmið eru endurskoðuð árlega með tilliti til mikilvægisgreiningar og árangurs á árinu.

Markmiðum í tengslum við félagslega þætti er ætlað að stuðla m.a. að góðri heilsu starfsfólks og starfsánægju, öruggu starfsumhverfi, að virða mannréttindi í allri virðiskeðju félagsins ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Langtíamarkmið félagsins er að starfsánægja sé 4,2 af 5,0 eða meira en hún mældist 4,43 á árinu 2025 sem er aukning frá síðustu þremur árum.

Til að stuðla að öruggu starfsumhverfi starfsfólks eru t.d. haldin námskeið um eldvarnarhættu, skyndihjálp og námskeið um meðhöndlun vinnuvéla. Félagið er með í gildi starfs- og siðareglur, sem staðfestar voru af stjórn 23. september 2025 og eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins. Í reglunum er mælt fyrir um að starfsfólk skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavini, samstarfsfólk og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Heimar virða mannréttindi sem eina af grundvallarstoðum samfélagsins en til að festa í sessi mikilvægi þessa og sporna gegn áhættu á mannréttindabrotum gerir félagið ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja. Ákvæði þess efnis má finna í stöðluðum formum leigu-, verk- og þjónustusamninga. Verktökum er þannig gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og tryggja góðan aðbúnað á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum. Heimar eru með í gildi birgjastefnu, staðfesta af framkvæmdastjórn 27. janúar 2025 og er aðgengileg á vefsíðu félagsins. Stefnan nær til allra stærri og/eða viðvarandi birgja félagsins. Stefnunni er ætlað að gefa góða mynd af því til hvers Heimar ætlast af þeim birgjum sem að félagið kaupir þjónustu af og/eða vörur, hvað varðar félagslega þætti, umhverfismál og stjórnarhætti.

Í viðleitni til þess að viðhalda jöfnum launum kynjanna er við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu litið til ákvæða laga nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna. Viðmið sem lögð eru til grundvallar launaákvörðunum skulu ekki fela í sér kynjamismun. Gildandi jafnréttis- og jafnlaunastefnur voru staðfestar af stjórn þann 23. september 2025. Félagið hlaut jafnlaunavottun eftir endurvottunarúttekt og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2025. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafna kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Niðurstaða jafnlaunagreiningar sýnir að laun karla árið 2025 voru 0,8% hærri en laun kvenna þegar búið er að taka tillit til leiðréttis launamunar. Í stjórn Heima fyrir starfsárið 2025-2026 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Markmið, árangur og langtíamarkmið í félagslegri sjálfbærni verða birt í árs- og sjálfbærnisráðgjöf félagsins fyrir árið 2025.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Heima eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland og samtökum atvinnulífsins, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar.

Heimar fengu árið 2025 viðurkenningu Stjórnvísis sem Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum 2024-2025.

Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2025. Með árangursmatinu leggur stjórn mat á störf sín og verklag, verkefni og árangur auk veikleika og styrkleika. Dregin eru fram þau atriði sem stjórn vill leggja áherslu á á næsta starfsári í störfum sínum sem og þau atriði sem hún telur að betur megi fara. Helstu matsþættir eru stjórnarfundir, verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, áhættustjórnun, störf stjórnarmanna, stjórnarformanns og forstjóra. Stjórn leggur einnig mat á störf undirnefnda stjórnar, endurskoðunarnefndar og starfskjaranefndar, auk þess sem nefndirnar sjálfar framkvæma árangursmat á sínum störfum. Stjórn gerir aðgerðaráætlun í kjölfar árangursmatsins til að vinna úr þeim úrbótatækifærum sem fram komu með það að markmiði að auka árangur sinn, skilvirkni og fagmennsku í störfum. Fram kom að stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og að umræður væru opnar og gagnrýnar. Stjórnarmenn voru taldir vinna störf sín af fagmennsku og heilindum og búa yfir breiðri og fjölbreyttri þekkingu og reynslu á þeim sviðum sem stjórnarstörf og rekstur félagsins tækju til. Einnig var samsetning stjórnar talin góð. Hlutverk stjórnar er talið vel skilgreint og verkefni hennar skýr og er áhersla lögð á stefnumótun og framtíðarsýn í störfum stjórnar.

Á árinu 2025 voru settir lykilmælikvarðar og markmið á sviði stjórnarhátta í samræmi við niðurstöður tvöföldu mikilvægisgreiningarinnar, þar sem birgjatengsl voru metin mikilvæguasti þátturinn. Upplýsingar um árangur í sjálfbærniþáttum tengdum stjórnarháttum verða birtar í UFS tilvísunartöflu félagsins fyrir árið 2025 í árs- og sjálfbærnisráðgjöf félagsins. Ófjárhagsleg upplýsingagjöf félagsins, sem mun einnig vera birt í árs- og sjálfbærnisráðgjöf félagsins, horfir til UFS leiðbeininga útgefinna af Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum, en er einnig innblásin af ESRS. Auk þessa er horft til CSRD og flokkunarreglugerðarinnar, sem hefur þegar tekið gildi á Íslandi.

Félagið hefur í gildi arðgreiðslustefnu, upphaflega frá árinu 2019, þar sem fram kemur að félagið stefni að því að greiða til hluthafa sinna sem nemur um þriðjungi hagnaðar næstliðins rekstrarárs, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum. Gildandi arðgreiðslustefna var staðfest af stjórn 3. febrúar 2025.

Finna má nánari upplýsingar um stjórnarhætti félagsins á vefsíðu félagsins, www.heimar.is, og í væntanlegri árs- og sjálfbæriskýrslu félagsins sem gefin verður út í mars 2026.

Upplýsingagjöf vegna flokkunarreglugerðar ESB

Heimar birta upplýsingar um hlutfall veltu, fjárfestingargjalda og rekstrargjalda fyrir þá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir, sbr. flokkunarreglugerð 2020/852/ESB (hér eftir EU Taxonomy eða flokkunarreglugerðin) sbr. lög nr. 25/2023. Samkvæmt reglugerðinni skal það gert án tillits til þess hvort viðkomandi starfsemi uppfyllir tæknileg viðmið reglugerðarinnar (*taxonomy eligible economic activity*). Félagið birtir einnig þessar upplýsingar fyrir þá þætti starfseminnar sem uppfylla öll viðmið reglugerðarinnar til að teljast umhverfislega sjálfbær (*taxonomy aligned economic activity*).

Hæf starfsemi Heima í skilningi reglugerðarinnar

Atvinnustarfsemi er sögð vera hæf ef hún er skilgreind í framseldum reglugerðum ESB, settum á grundvelli flokkunarreglugerðarinnar, um þau tæknilegu matsviðmið sem atvinnustarfsemi þarf að uppfylla til að teljast umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarkerfinu. Ef flokkunarkerfið nær yfir atvinnustarfsemi telst hún vera hæf starfsemi.

Framselda reglugerðin (ESB) nr. 2021/2139/ESB fjallar um umhverfismarkmiðin mildun og aðlögun að loftslagsbreytingum. Samkvæmt reglugerðinni nær flokkunarkerfið til þeirrar atvinnustarfsemi sem er mikilvæg til að draga úr útblæstri gróðurhúsalofttegunda og styrkja viðnámsþol samfélagsins gegn áhrifum loftslagsbreytinga.

Aðalstarfsemi Heima felst í fjárfestingu, útleigu og rekstri atvinnuhúsnæðis, sem fellur undir flokk 7, mannvirkjagerð og fasteignarekstur, í EU taxonomy. Starfsemi félagsins fellur að mestu undir flokk 7.7 í reglugerðinni, sem tekur til kaupa og eignarhalds á byggingum. Þar undir falla m.a. fasteignakaup og eignarhald (NACE L68.1), sem og leiga og rekstur fasteigna í eigin eigu eða sem leigueignir (NACE L68.2). Hluti starfseminnar fellur einnig undir flokk 7.1, nýbyggingar, þar sem allar eignir byggðar eftir 2020 heyra þar undir.

Á grundvelli þessa fellur starfsemi Heima undir umhverfismarkmiðið mildun loftslagsbreytinga, og upplýsingagjöf félagsins byggir á því markmiði.

Viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi

Hér má finna samantekt yfir viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi undir flokki 7.7. Kaup og eignarhald á byggingum út frá mildun loftslagsbreytinga og aðlögunar að loftslagsbreytingum:

	MILDUN	AÐLÖGUN	HRINGRÁSARHAGKERFIÐ
Verulegt framlag	Orkunýtingarvottorð Vöktun og mat á orkunýtingu Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1, svo sem losun á líftíma þeirra (life-cycle GWP) og hönnunarkröfur í átt að núllorkubyggingum	Loftslagsáhættu- og veikleikamat Loftslagsframreikningar Aðlögunarlausnir sem draga úr loftslagsáhættum Áhættumat á hönnunarstigi	Úrgangsstjórnun við uppbyggingu og niðurrif Losun bygginga yfir líftíma (life-cycle GWP) Hönnun bygginga tekur mið af hringrásarhugsun Endurnýtt hráefni notað í samræmi við kröfur
Valda ekki umtalsverðu tjóni	Starfsemin er í samræmi við viðmiðanir í flokkun loftslagstengdra hætta Meðhöndlun úrgangs í samræmi við reglugerð	Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1, svo sem losun á líftíma þeirra (life-cycle GWP) og hönnunarkröfur í átt að núllorkubyggingum	Sömu kröfur eiga við hér og undir mildun og aðlögun
	Valda ekki umtalsverðu tjóni gagnvart umhverfisþáttum utan loftslags, mengunarvarnir, vatnsnotkun, hringrásarhagkerfið og líffræðilegan fjölbreytileika		
Lágmarks verndarráðstafanir	Kjarnaviðfangsefni út frá kröfum 18. gr 2020/852/ESB meðal annars: Mannréttindi Spilling og mútur Skattlagning Sanngjörn samkeppni		

Áhersla Heima undanfarin ár hefur verið að draga úr loftslagsáhrifum eða milda loftslagsáhrif með markvissum aðgerðum, en minni þörf hefur verið á aðlögun. Starfsemi félagsins tengist því aðallega mildun loftslagsáhrifa.

Til þess að kaup og eignarhald á byggingum teljist vera verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þurfa byggingar, sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020, annað hvort að vera með orkunýtingarvottorð samkvæmt tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga í flokki A, eða teljast til efstu 15% bygginga af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti. Að sama skapi þurfa stórar byggingar aðrar en íbúðarhúsnæði að vera reknar með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Byggingar byggðar eftir 31. desember 2020 þurfa að sýna fram á frumorkupörf að lágmarki 10% undir grunnviðmiðum landsins, staðfest með orkunýtingarvottorðum. Nær allar byggingar í eignasafni Heima voru byggðar fyrir árslok 2020 en nýrri eignum fer fjölgandi.

Verulegt framlag

Tilskipun ESB um orkunýtingu bygginga 2010/31/ESB

Tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga var tekin upp í gegnum EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 135/2022 frá 29. apríl 2022 en Ísland fékk tímabundna og skilyrta undanþágu frá beitingu hennar. Tilskipun 2010/31/ESB gildir því ekki um Ísland. Af þessu leiðir að engin formleg orkunýtingarvottorð fyrir byggingar eru gefin út hér á landi.

Af þessum sökum er því fyrir hendi ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Heima er snýr að því að sýna hlutfall veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (taxonomy aligned) þar sem ekki eru til upplýsingar eða viðmið um orkunýtingu fasteigna á Íslandi. Ekki eru fyrir hendi önnur tæknileg viðmið fyrir starfsemi Heima sem gera félaginu kleift að sýna fram á verulegt framlag til umhverfismarkmiða flokkunarreglugerðarinnar.

Fylgt hefur verið eftir erindi sem sent var í samráðsgátt Evrópusambandsins í gegnum EU Taxonomy Stakeholder Request Mechanism, og er enn leitað leiða til að samræma byggingar félagsins flokkunarkerfinu, þótt orkunýtingarvottorð hafi ekki enn verið gefin út af hálfu stjórnvalda.

Að valda ekki umtalsverðu tjóni

Samkvæmt almennum viðmiðum um að valda ekki umtalsverðu tjóni, sem fram koma í Viðbæti A við I. viðauka tæknilegu matsviðmiðanna, ber að meta og draga úr áhættu vegna loftslagsbreytinga. Í þessu samhengi hafa Heimar framkvæmt loftslagsáhættu- og veikleikamat á eignasafni félagsins, með skimun á efnislegri loftslagsáhættu í samræmi við leiðbeiningar viðbætisins.

Matið var framkvæmt á fasteignum félagsins á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri, sem samanlagt telja um 99% af heildarfermetrum eignasafnsins. Niðurstöður matsins leiddu í ljós að starfsemi félagsins er ekki í teljandi áhættu vegna loftslagstengdrar hættu, eins og hún er skilgreind í Viðbæti A við flokkunarreglugerðina.

Lágmarksverndarráðstafanir

Við mat á lágmarksverndarráðstöfunum samkvæmt flokkunarreglugerðinni er lögð áhersla á kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar sem eru meðal annars: mannréttindi, spilling og mútur, skattlagning og sanngjörn samkeppni.

a. Mannréttindi

Heimar leggja áherslu á að tryggja öryggi og stuðla að heilbrigðu umhverfi og vellíðan starfsfólks, viðskiptavina og gesta. Í sjálfbærnistefnu Heima kemur fram að félagið virðir mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins og fylgir mikilvægum grunngildum er varða mannréttindi í allri sinni starfsemi og gerir sömu kröfu til birgja sinna. Félagið samþykkir ekki barna- og nauðungarvinnu í virðiskeðju sinni.

Félagið gerir ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja og hefur ákvæðum þess efnis verið bætt inn í staðlað form leigu-, verk- og þjónustusamninga. Þar kemur fram að tryggja skuli að starfsemi sé í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, brjóti ekki gegn almennum mannréttindum, svo sem réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað. Þá skuli einnig hafa að leiðarljósi ákvæði laga nr. 46/1980, um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum í starfsemi sinni. Verði leigutaki, verktaki eða birgi uppvis að ólöglegri starfsemi barna, nauðungarvinnu, hvers kyns spillingu eða mútum af einhverju tagi eða annarri ólöglegri starfsemi áskilur félagið sé rétt til að slíta viðkomandi samningsbandi. Verktökum er gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum.

Heimar eru með í gildi birgjastefnu, sem staðfest var af framkvæmdastjórn þann 27. janúar 2025, sem nær til allra stærri og/eða viðvarandi birgja félagsins. Stefnummi er ætlað að gefa góða mynd af því til hvers Heimar ætlast af þeim birgjum sem að félagið kaupir þjónustu af og/eða vörur, hvað varðar félagslega þætti, umhverfismál og stjórnarhætti. Heimar hafa ekki gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á sviði mannréttinda.

Eitt af markmiðum Heima tengt félagslegri sjálfbærni er að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Félagið hlaut jafnlaunavottun og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2025. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafn verðmæt störf óháð kyni. Heimar uppfylla allar lagaskyldur er snúa að félagafrælsi og stofnun þeirra.

Heimar hafa innleitt reglur um vernd uppljóstrara sem staðfestar voru af framkvæmdastjórn þann 18. desember 2025 og eru aðgengilegar á vef félagsins. Markmið reglnanna er að stuðla að því að upplýst verði um lögbrot og

aðra ámælisverða háttsemi og þannig megi minnka líkur á slíku hátterni. Þá er félagið með í gildi persónuverndarstefnur, bæði fyrir Heima og dótturfélög og svo fyrir starfsfólk Heima og dótturfélaga, sem tryggja vernd persónuupplýsinga og að vinnsla þeirra sé í samræmi við lög nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga, sbr. síðari breytingar.

b. Spilling og mútur

Verklag innan félagsins einkennist af góðu viðskiptasiðferði, heilbrigðum viðskiptaháttum og ábyrgð. Með vandað viðskiptasiðferði að leiðarljósi er leitast við að koma ávallt fram af sanngirni og heilindum. Hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi verður ekki liðin undir neinum kringumstæðum.

Í starfs- og siðareglum félagsins, sem voru staðfestar af stjórn 23. september 2025, og eru aðgengilegar á vef félagsins, kemur fram að stjórnendur og starfsmenn skulu aldrei láta einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavini þess. Félagið hefur sett sér verkferla um þær aðgerðir sem gripið er til komi til brota á starfs- og siðareglum félagsins. Leigutakar, verktakar og birgjar eru upplýstir um afstöðu félagsins gagnvart spillingu og mútum en upplýsingar þess efnis má finna í stöðluðum leigu, verk-, og þjónustusamningsformum félagsins. Verði samningsaðili uppvis að ólögmeetri vinnu barna, nauðungarvinnu, hvers kyns spillingu eða mútum af einhverju tagi eða annarri ólöglegri starfsemi áskilur félagið sé rétt til að slíta viðkomandi samnings sambandi.

Hvorki Heimar né stjórnendur félagsins hafa gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á þessu sviði.

Heimar hafa í gildi áhættumat og verklagsreglur um framkvæmd áreiðanleikakannana og auðkenningu á leigutaka félagsins sbr. lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Stefna Heima hf. og dótturfélaga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka var staðfest af framkvæmdastjórn 18. desember 2025 og er aðgengileg á vef félagsins. Áreiðanleikakannanir eru framkvæmdar á öllum viðskiptaaðilum Heima áður en stofnað er til viðvarandi samningssambands.

c. Skattamál

Heimar starfa á Íslandi, greiða eingöngu skatta á Íslandi og haga skattamálum sínum í samræmi við lög og reglur.

Heimar líta á skattaáhhættu sem hvers kyns óvissu sem stafar af túlkun skattalaga eða framkvæmd þeirra í rekstrarlegum eða skattalegum skilningi, sem geta haft slæm áhrif á samstæðuna fjárhagslega eða orðsporslega. Öll félög í samstæðu Heima eru með skattalegt lögheimili á Íslandi. Í viðskiptum við tengda aðila er meginreglum OECD um armslengdarkjör fylgt og skattar greiddir þar sem verðmætin verða til.

Þó félagið hafi ekki sett sér opinbera skattastefnu þá er félagið með til staðar skýrar reglur um vernd uppljóstrara sem starfsfólk getur notað til að miðla upplýsingum um óæskilega hegðun/aðgerðum t.a.m. á sviði skattamála, stefnuna má sjá á heimasíðu félagsins, www.heimar.is

Heimar hafa ekki gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á sviði skattamála.

d. Samkeppnismál

Heimar eru með í gildi samkeppnisstefnu, sem staðfest var af stjórn félagsins 10. nóvember 2025 og er aðgengileg á vef félagsins. Í samkeppnisstefnu Heima kemur fram að félagið einsetur sér að ástunda heilbrigða og virka samkeppnishætti í allri starfsemi sinni. Með samkeppnisstefnunni vill félagið tryggja að samstæðan starfi ávallt á grundvelli heiðarlegrar samkeppni sem stunduð er í samræmi við samkeppnislög. Á árinu 2025 voru stjórnendur með fræðslu um helstu lög og reglur sem gilda í samkeppnismálum og einnig um þær skyldur sem hvíla á félaginu, stjórnendum og starfsfólki. Heimar tileinkar sér góða viðskiptahætti í samræmi við lög og reglur til að fyrirbyggja háttsemi sem gæti brotið gegn samkeppnislögum og þær alvarlegu afleiðingar sem slíkt hefði í för með sér.

Heimar hafa ekki gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á sviði samkeppnismála.

e. Helstu niðurstöður

Það er mat félagsins að flokkunarkerfi flokkunarreglugerðar ESB nái yfir alla starfsemi félagsins (taxonomy eligible). Þó er ekki hægt að sýna fram á með fullnægjandi gögnum hversu stórt hlutfall starfseminnar telst umhverfislega sjálfbær í ljósi þess að tilskipun um orkunýtingu bygginga hefur ekki verið innleidd á Íslandi.

Margir áfangar í sjálfbærnivægferð Heima frá síðustu árum eru mikilsverðir. Sem dæmi má nefna BREEAM In-Use vottanir og Snjallsorp í stærstu eignum Heima, uppsetning rafhleðslustæða, græna leigusamninga og jafnlaunavottun. Lögð er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og rekstur félagsins og mun félagið halda því áfram til framtíðar. Þá er það mat félagsins að það uppfylli aðrar kröfur flokkunarreglugerðarinnar er snúa að mildun loftslagsáhrifa, það er að valda ekki umtalsverðu tjóni og lágmarksverndarráðstafanir.

Umhverfissvottaðar fasteignir Heima

Umhverfissvottanir fasteigna spila stórt hlutverk í að minnka þau neikvæðu umhverfisáhrif sem fasteignir félagsins hafa. Í dag eru um 42% af eignasafni félagsins vottuð og eru það eignirnar Smáralind, Egilshöll, Katrínartún 2, Borgartún 8-16, Áslandsskóli, Dvergshöfði 2 og Gróska. Með umhverfissvottun fasteigna er m.a. hægt að greina

þær áhættur sem hver bygging skapar fyrir umhverfið auk þess sem þær eru staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Vottunin auðveldar upplýsingagjöf til leigutaka um rekstrarþætti eins og orkunotkun og sorpflokkun sem æ meiri eftirspurn er eftir.

Allar umhverfisvottaðar eignir Heima uppfylla skilyrði til verulegs framlags til mildunar fyrir utan flokkun eigna skv. orkunýtingartilskipuninni.

Lykilmælikvarðar

Evrópusambandið hefur gefið út leiðbeiningar um útreikning á lykilmælikvörðum í framseldri reglugerð 2021/2178/ESB og Heimar fylgja þeim leiðbeiningum. Ársreikningur samstæðunnar er birtur í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) líkt og fram kemur í skýringu 2 í ársreikningi Heima. Útreikningar á lykilmælikvörðum eru birtir á samstæðugrundvelli þar sem innri viðskiptum hefur verið eytt út til að forðast tvítalningu. Eftirfarandi aðferðafræði var notuð við útreikninga á lykilmælikvörðum, veltu, fjárfestingagjöldum og rekstrargjöldum, sem birt eru í töflum á bls. 46-48.

a. Velta

Tekjur Heima eru að langstærstum hluta vegna útleigu fasteigna og reksturs þeirra sem fellur undir flokkunarkerfi Evrópusambandsins. Mat félagsins er að rekstrartekjur, sem eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við samninga á leigutíma falli ýmist undir flokk 7.1. eða 7.7. og er um að ræða rekstrartekjur í samræmi við skýringu 4 í ársreikningi.

b. Fjárfestingargjöld

Til fjárfestinga sem falla undir flokkunarkerfið teljast beinar fjárfestingar í fjárfestingareignum félagsins vegna fjárfestinga og endurbóta, líkt og fram kemur í skýringu 10 í ársreikningi. Um er að ræða heildarfjárfestingu ársins 2025 án afskrifta og matsbreytingar ársins. Þær fjárfestingar sem flokkunarkerfið nær ekki yfir eru eignir til eigin nota, sem samanstanda af húseignum, bifreiðum og búnaði sem tengist ekki útleigu einstakra eigna og koma fram í skýringu 11 í ársreikningi.

c. Rekstrargjöld

Til rekstrargjalda sem falla undir flokkunarkerfi Evrópusambandsins telst beinn kostnaður sem ekki er færður til eignar, en tengist viðhaldi og rekstri á fjárfestingareignum félagsins á rekstrarárinu 2025. Talin eru með öll bein útgjöld sem varða daglegt viðhald og rekstur, þar með talinn launakostnaður, sem nauðsynleg eru til að tryggja áframhaldandi og skilvirkan rekstur eignanna. Rekstrargjöld sem tengjast starfsemi og eignum sem falla ekki undir flokkunarkerfið varða viðhald og viðgerðir á öðrum varanlegum rekstrarfjármunum í eigu félagsins.

.

Upplýsingar um veltu:

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)**	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur/starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreyting ar- starfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vískerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vískerfi (16)					
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100%																
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)(A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	0%	ÁEV	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Smíði nýrra bygginga	7.1	61	0,4%																	
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	16.168	99,6%																	
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		16.229	100%																	
Alls (A.1+A.2)		16.229	100%																	
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																	
Alls (A+B)		16.229	100%																	

Upplýsingar um rekstrargjöld:

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvæla (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks verndaráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)**	Flokkur/ starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreyti ngar- starfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og viskerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og viskerfi (16)				
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR			100%																
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Rekstrargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
Smíði nýrra bygginga	7.1	2	0,2%																
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	991	99,8%																
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)		993	100%																
Alls (A.1+A.2)		993	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																			
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																
Alls (A+B)		993	100%																

Upplýsingar um fjárfestingargjöld:

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelja (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)**	Flokkur/ starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vahns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vískerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vahns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vískerfi (16)				
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR			100%																
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
Smíði nýrra bygginga	7.1	740	3%																
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	26.329	97%																
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		27.069	100%																
Alls (A.1+A.2)		27.069	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																			
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																
Alls (A+B)		27.069	100%																

Upplýsingar um starfsemi í tengslum við kjarnorku og jarðgas:

Lína	Starfsemi sem tengist kjarnorku	
1	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna rannsókna, þróunar, sýniverkefna og uppbyggingar á nýjungum í raforkuframleiðslustöðvum sem framleiða orku úr kjarnorkuvinnslu með lágmarksúrgangi frá hringrás eldsneytis.	NEI
2	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna uppbyggingar og öruggs reksturs nýrra kjarnorkuvirkja fyrir framleiðslu á raforku eða vinnslu á varma, þ.m.t. vegna fjarhitunar eða iðnaðarferla á borð við vetnisframleiðslu, ásamt öryggisuppfærslum á þeim með notkun bestu aðgengilegu tækni.	NEI
3	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna öruggs reksturs kjarnorkuvirkja í rekstri sem framleiða raforku eða vinna varma, þ.m.t. vegna fjarhitunar eða iðnaðarferla á borð við vetnisframleiðslu úr kjarnorku, ásamt öryggisuppfærslum.	NEI
	Starfsemi sem tengist jarðgasi	
4	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna uppbyggingar eða reksturs raforkuframleiðslustöðva sem framleiða raforku með notkun loftkennds jarðefnaeldsneytis.	NEI
5	Félagið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna uppbyggingar, endurnýjunar og reksturs samþættra varma-/kæli- og orkuframleiðslustöðva með notkun loftkennds jarðefnaeldsneytis.	NEI
6	Félagið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna byggingar, endurnýjunar og reksturs varmaframleiðslustöðva sem framleiða varma/kæla með notkun loftkennds jarðefnaeldsneytis.	NEI



Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað)

Nafn fyrirtækis	Heimar hf.
Lögformleg skráning fyrirtækis	Hlutafélag
Skráningarland fyrirtækis	Ísland
Aðsetur fyrirtækis	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Aðalstarfsstöð fyrirtækis	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Land aðalstarfsstöðvar	Ísland
Lýsing á starfsemi félagsins	Grunnpættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana (B2B)
Nafn móðurfélags	Heimar hf.
Heiti endanlegs móðurfélags	Heimar hf.

