

Árshlutareikningur Heima hf.

Heimar hagnast um 1,1 milljarð á fyrstu sex mánuðum ársins -
EBITDA hækkar um 4,5%

Helstu atriði sex mánaða uppgjörs

- Rekstrartekjur voru 7,6 ma.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 4,9% frá fyrra ári sem er rúmlega 0,5% meiri aukning en hækkun verðlags á sama tíma.
- Raunvöxtur leigutekna á sambærilegu eignasafni milli ára er 0,3%.
- EBITDA nam 5,1 ma.kr. og hækkar um 4,5% m.v. sama tímabil árið 2024.
- Hagnaður var 1,1 ma.kr. en nam 4,3 ma.kr. á sama tímabili í fyrra. Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 218,6 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam um 1,4 ma.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins.
- Handbært fé frá rekstri nam 2,3 ma.kr. og var handbært fé 3,4 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 131,2 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 61,6% og eiginfjárlutfall 32,2% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið nam 0,62 kr. en var 2,36 kr. á sama tíma í fyrra.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Rekstur gengur vel og í kjölfar tveggja stórra viðskipta á fyrri hluta árs hefur afkomuspá félagsins verið uppfærð. Leigutekjur eru nú áætlaðar 15.200-15.500 m.kr. og EBITDA 10.800-11.100 m.kr. á árinu 2025.

Við finnum fyrir sterkri eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Tekjuvöxtur leigutekna er 4,9% miðað við sama tímabil í fyrra. Breyting á eignasafni hefur jákvæð áhrif á tekjuvöxt milli ára, en raunvöxtur á sambærilegu eignasafni milli ára er 0,3%.

Tvö stór viðskipti voru klárð á öðrum ársfjórðungi 2025 og bættust tvær glæsilegar eignir, Gróska og Exeter hótél, við eignasafn félagsins. Eignirnar falla einkar vel að stefnu félagsins enda báðar staðsettar innan skilgreindra kjarnasvæða og meðal leigutaka eru bæði skráð félög og opinberir aðilar. Tekjuaukning vegna þessara eigna er áætluð um 1.600 m.kr. á ársgrundvelli frá árinu 2026.

Útleiguhlutfall er 97% sem er sambærilegt og verið hefur. Um 43% af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum annars vegar og skráðum fyrirtækjum hins vegar. Vanskil leigutaka eru lág og mörg útleiguverkefni í burðarliðnum.”

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 7.578 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 7.169 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 4,9% samanborið við sama tímabil 2024, sem jafngildir tæplega 0,5% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 5.088 m.kr. sem samsvarar 4,5% hækkun samanborið við sama tímabil 2024.

Við birtingu ársuppgjörs 2024 birti félagið rekstraráætlun fyrir árið 2025. Afkomuspá fyrir árið 2025 hefur nú verið uppfærð í kjölfar viðskipta á árinu. Leigutekjur eru nú áætlaðar 15.200-15.500 m.kr. og EBITDA 10.800-11.100 m.kr. Í kjölfar fjárfestinga á árinu er það mat stjórnenda að leigutekjur núverandi eignasafns, fyrir næstu tólf mánuði muni vera á bilinu 16,4-16,7 ma.kr.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 212.955 m.kr. Safnið samanstendur nú af 97 fasteignum sem alls eru um 389 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting fyrstu sex mánuði ársins nam 1.414 m.kr.

Umsvif og horfur

Félagið gekk frá tveimur stórum viðskiptum í júní sl. Annars vegar gekk félagið frá kaupum á öllu hlutfé Grósku ehf. og Gróðurhúsinu ehf. Gróska ehf. á fasteignina Grósku sem er um 18.600 m² að stærð ásamt 6.200 m² bílakjallara, eða samtals um 24.800 m². Hins vegar gekk félagið frá kaupum á félaginu Tryggvagötu ehf. Félagið á fasteignirnar Tryggvagata 14 og 10. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er um 5.500 m². Um er að ræða 106 herbergja, 4 stjórnú hótél í miðborg Reykjavíkur og aðliggjandi skrifstofubyggingu. Gert er ráð fyrir að tekjuaukning vegna þessara tveggja viðskipta á árinu 2026 verði um 1.600 m.kr.

Alls voru gerðir 36 samningar fyrir um 17.290 m² á öðrum ársfjórðungi, og jafnast hann á við sama tímabil í fyrra sem var það stærsta frá upphafi hjá félaginu.

Meðal stærstu leigusamninga félagsins á tímabilinu var samningur við Öldung um leigu á 10.384 m² í fasteign félagsins að Sóltúni 2, samningur við Samherja um leigu á 1.255 m² fyrir nýjar höfuðstöðvar Samherja að Hagasmára 1, samningur við Eflu um leigu á 1.009 m² rými í fasteign félagsins að Glerárgötu 32 og samningur við Arctica Finance um leigu á 825 m² rými að Katrínartúni 2.

Öll veitingarými í nýrri mathöll, sem opnar í Smáralind á næstu mánuðum, hafa verið útleigð, alls þrettán talsins. Mikil eftirspurn var eftir því að fá að vera með starfsemi á svæðinu.

Nýlega opnaði Starbucks dyr sínar að nýju kaffihúsi á Hafnartorgi Gallery, að Bryggjugötu 2. Þetta er annar staðurinn sem Starbucks opnar á Íslandi og jafnframt sá stærsti. Opnun Starbucks er í

samræmi við stefnu Heima um að skapa sterk kjarnasvæði þar sem fólk getur notið þess að lifa, leika og starfa.”

Sjálfbærni

Umhverfisvottuðum eignum félagsins fjölgaði á tímabilinu og eru vottaðar eignir félagsins orðnar sex talsins og nema um 41% af eignasafni félagsins. Gróska bættist nýlega í safn vottaðra eigna og er Dvergshöfði 2 væntanlegur með haustinu.

Finna má upplýsingar um fjárhagslega mælikvarða vottaðra eigna félagsins ásamt upplýsingum um kolefnisspor þeirra, rafmagns- og vatnsnotkun í áhrifaskýrslu grænnar fjármögnunar sem finna má á vefsíðu Heima.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárhlutfall 32,2% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 3.395 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 2.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Bankalán sem voru á gjalddaga 2026 hafa verið endurfjármögnuð og færast lokagjalddagi þeirra til ársins 2031.

Kynningarfundur á árshlutauppgjöri

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

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

<https://www.heimar.is/kynningarfundir/afkoma-fyrstu-6-manada-2025/>

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

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