

Samandreginn ársreikningur samstæðunnar

1. janúar - 30. september 2026

Heimar

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra 3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar – 30. september 2026 4
Efnahagsreikningur 30. september 2026 5
Eiginfjáryfirlit 1. janúar – 30. september 2026 6
Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar – 30. september 2026 7
Skýringar 8
Ársfjórðungsyfirlit 13

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Heima hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótta- og afþreyingarstarfsemi. Enn fremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Heima hf. og dótturfélaga.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 13.179 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2026 samanborið við 11.801 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2025. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu var 8.880 m.kr. samanborið við 8.051 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 4.197 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi en var 2.864 m.kr. fyrir sama tímabil 2025. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 7.468 m.kr. á tímabilinu samanborið við 3.149 m.kr. á sama tímabili 2025. Hærri matsbreyting á árinu 2026 skýrist af meiri verðlagshækkun en á sama tímabili árið 2025. Matsbreyting á þriðja ársfjórðungi 2026 var þó neikvæð um 201 m.kr. vegna hækkunar á ávöxtunarkröfu og leiddi það til taps á fjórðungnum að fjárhæð 371 m.kr.

Heildareignir samstæðunnar námu 256.341 m.kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 81.721 m.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.934 m.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 32% í lok september 2026.

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 gæðaeignum sem eftirspurn er eftir til framtíðar. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun fasteignamats á árinu 2026 um 4% frá fyrra ári.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2026 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2026.

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

Stjórn og forstjóri Heima hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2026 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 5. nóvember 2026.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Birgir Már Ragnarsson

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Steingrímur Halldór Pétursson

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar – 30. september 2026

	Skýring	2026 1.1-30.9	2025 1.1-30.9
Leigutekjur		12.548	11.186
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		631	616
Rekstrartekjur	5	13.179	11.801
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(2.673)	(2.264)
Rekstur í fasteignum		(961)	(883)
Stjórnunarkostnaður		(665)	(603)
Rekstrarkostnaður	6	(4.299)	(3.750)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		8.880	8.051
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	7.468	3.149
Afskrift eigna til eigin nota		(56)	(48)
Rekstrarhagnaður		16.292	11.152
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		135	171
Fjármagnsgjöld		(11.233)	(7.760)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(11.098)	(7.589)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaga	10	52	16
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.246	3.580
Tekjuskattur		(1.049)	(716)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		4.197	2.864
Hagnaður á hlut		2,15	1,58
Þynntur hagnaður á hlut		2,15	1,58

Skýringar á bls. 8-12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2026

	Skýring	30.9.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	244.226	228.528
Eignir til eigin nota		726	727
Leigudreifing		220	266
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		50	43
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	10	6.114	6.093
Fastafjármunir		251.336	235.657
Viðskiptakröfur		678	832
Aðrar skammtímakröfur		697	924
Leigudreifing		62	84
Handbært fé		3.568	2.908
Veltufjármunir		5.005	4.748
Eignir samtals		256.341	240.405
Hlutafé		1.934	1.967
Yfirverðsreikningur hlutafjár		20.273	21.439
Bundið eigið fé		36.071	37.196
Óráðstafað eigið fé		23.444	18.882
Eigið fé		81.721	79.483
Vaxtaberandi skuldir	9	134.852	129.890
Leiguskuld		5.703	5.530
Tekjuskattsskuldbinding		19.523	18.474
Langtímaskuldir		160.077	153.893
Vaxtaberandi skuldir	9	11.889	4.578
Næsta árs afborgun leiguskuldar		0	48
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.652	2.403
Skammtímaskuldir		14.542	7.028
Skuldir samtals		174.619	160.922
Eigið fé og skuldir samtals		256.341	240.405

Skýringar á bls. 8-12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar – 30. september 2026

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráð-stafað eigið fé	**Samtals**
1. janúar til 30. september 2025					
Eigið fé 1.janúar 2025	1.764	14.206	36.952	11.600	64.521
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				2.864	2.864
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			4.289	(4.289)	0
Fært á lögbundinn varasjóð		(61)	61		0
Hlutafjáraukning	258	9.229			9.487
Kaup á eigin bréfum	(29)	(1.017)			(1.046)
Kaup á hlut í Sóltúni		(156)			(156)
Arðgreiðsla				(750)	(750)
Arðgreiðsla móttekin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Kaupréttarsamningar				22	22
Eigið fé 30. september 2025	1.993	22.200	31.302	19.447	74.942
1. janúar til 30. september 2026					
Eigið fé 1.janúar 2026	1.967	21.439	37.196	18.882	79.483
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				4.197	4.197
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			6.175	(6.175)	0
Kaup á eigin bréfum	(34)	(1.165)			(1.199)
Arðgreiðsla				(782)	(782)
Arðgreiðsla móttekin frá dótturfélögum			(7.300)	7.300	0
Kaupréttarsamningar				22	22
Eigið fé 30. september 2026	1.934	20.273	36.071	23.444	81.721

Skýringar á bls. 8-12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar – 30. september 2026

	Skýring	2026	2025
Rekstrarhreyfingar		**1.1.-30.9.**	**1.1.-30.9.**
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		4.197	2.864
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(7.468)	(3.149)
Afskriftir eigna til eigin nota		56	48
Hrein fjármagnsgjöld	7	11.098	7.589
Afkoma hlutdeildarfélaga	10	(52)	(16)
Tekjuskattur		1.049	716
		8.880	8.051
Breyting á rekstrartengdum eignum		442	(32)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		351	19
		9.673	8.037
Innheimtar vaxtatekjur	7	135	171
Greidd vaxtagjöld		(4.291)	(3.725)
Greiddir vextir af leiguskuld	7	(246)	(172)
Handbært fé frá rekstri		5.271	4.311
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8	(7.658)	(7.099)
Söluverð fjárfestingareigna	8	0	26
Móttekinn arður frá hlutdeildarfélagi	10	31	308
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)		(55)	(31)
Fjárfesting í minnihluta		0	(156)
Yfirtekið handbært fé við kaup á dótturfélögum		0	64
Fjárfestingarhreyfingar		(7.682)	(6.887)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		(1.199)	(1.046)
Greiddur arður		(782)	(750)
Tekin ný lán	9	17.139	12.357
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	9	(12.042)	(9.845)
Afborganir leiguskulda		(46)	(158)
Fjármögnunarhreyfingar		3.071	558
Breyting á handbæru fé		660	(2.018)
Handbært fé í ársbyrjun		2.908	3.780
Handbært fé í lok tímabils		3.568	1.763
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	0	(17.918)
Selt nýtt hlutafé		0	9.487
Yfirteknar skuldir		0	8.431

Skýringar á bls. 8-12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Heimar hf., („félagið“) kt. 630109-1080, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar – 30. september 2026 hefur að geyma árshlutareikning 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

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 5. nóvember 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimar.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings 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.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 8 - fjárfestingareignir.

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2026 1.1.-30.9	2025 1.1.-30.9
Leigutekjur af leigusamningum	12.615	11.252
Dreifðar leigutekjur	(68)	(66)
Leigutekjur samtals	12.548	11.186
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	631	616
Rekstrartekjur samtals	13.179	11.801

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2026 1.1.-30.9	2025 1.1.-30.9
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.566	1.452
Tryggingar	224	196
Viðhald og endurbætur	362	300
Orkukostnaður og sorphirða	145	135
Afskriftir og niðurfærsla krafna	136	67
Laun og launatengd gjöld	1.298	1.147
Eignfærð laun	(228)	(194)
Annar rekstrarkostnaður	796	646
Rekstrarkostnaður samtals	4.299	3.750

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2026 1.1.-30.9	2025 1.1.-30.9
Vaxtatekjur	135	171
Fjármunatekjur samtals	135	171
Vaxtagjöld	(4.151)	(3.702)
Eignfærðir vextir	401	167
Lántökukostnaður	(167)	(49)
Vextir af leiguskuld	(246)	(172)
Verðbætur	(7.070)	(4.004)
Fjármagnsgjöld samtals	(11.233)	(7.760)
Hrein fjármagnsgjöld	(11.098)	(7.589)

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

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Þróunareignir þar sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðsmats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

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% til framtíðar.

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.

Sundurliðun fjárfestingareigna greinist þannig:	Fjárfestingar-eignir í eigu samstæðunnar	Leigu-eignir	**Samtals**
Bókfært verð			
Staða 1.1.2026	222.951	5.578	228.528
Keyptar fjárfestingareignir	2.075		2.075
Fjárfesting á tímabilinu	5.984		5.984
Breyting vegna endurmats leiguskulda		171	171
Matsbreyting tímabilsins	7.514	(46)	7.468
Staða 30.9.2026	238.523	5.703	244.226

Sundurliðun fjárfestingareigna 2025:			
Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	188.180	3.247	191.427
Keyptar fjárfestingareignir	21.064	2.471	23.535
Fjárfesting á árinu	6.005		6.005
Selt á árinu	(26)		(26)
Breyting vegna endurmats leiguskulda		72	72
Matsbreyting ársins	7.728	(212)	7.516
Staða 31.12.2025	222.951	5.578	228.528

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.09.2026:

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	**Samtals**
Bókfært verð							
Staða 1.1	67.383	83.647	16.408	26.643	25.717	3.152	222.951
Endurflokkun	240	81	(76)	0	0	(245)	0
Keypt á tímabilinu	46	2.029	0	0	0	0	2.075
Fjárfesting á tímabilinu	1.272	1.137	145	21	1.318	2.091	5.984
Matsbreyting tímabilsins	2.503	2.595	728	948	756	(16)	7.514
Staða 30.9	71.444	89.489	17.205	27.612	27.790	4.983	238.523
Veginn fjármagnsk. án skattspörunar(WACC)	6,56%	6,46%	6,92%	6,85%	6,40%		6,57%

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2025:

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	**Samtals**
Bókfært verð							
Staða 1.1.	60.797	65.459	14.211	19.496	24.779	3.437	188.180
Endurflokkun	1.513	0	0	0	0	(1.513)	0
Keypt á árinu	27	14.661	0	6.316	0	60	21.064
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
Veginn fjármagnsk. án skattspörunar(WACC)	6,44%	6,40%	6,83%	6,80%	6,28%		6,48%

	2026		**2025**	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmnisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	14.264	(14.264)	12.633	(12.633)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	18.512	(15.874)	16.679	(14.272)

9. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.9.2026	**31.12.2025**
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	61.694	50.416
Græn bankalán	3.988	3.979
Grænar vaxtaberandi skuldir	65.683	54.395
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	46.643	45.481
Aðrar skuldir við lánastofnanir	35.627	35.733
Aðrar vaxtaberandi skuldir	82.270	81.215
Vaxtaberandi skuldir án affalla, yfirverðsreiknings og eignfærðs lántökukostnaðar	147.953	135.609
Afföll, yfirverð og eignfærður lántökukostnaður	(1.211)	(1.142)
Vaxtaberandi skuldir samtals	**146.742**	**134.467**
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	(11.889)	(4.578)
Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti	134.852	129.890

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.600 m.kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á tímabilinu, án affalla, yfirverðs og eignfærðs lántökukostnaðar, greinast þannig:

	2026 1.1.-30.9	2025 1.1.-31.12
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	135.609	118.019
Ný lántaka	17.315	18.877
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	7.487
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(12.042)	(12.916)
Verðbætur	7.070	4.142
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	147.953	135.609

10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf., Silfursmári 12, 201 Kópavogur, er fasteignaþróunarfélag í jafnri eigu Heima hf., Haga hf. og KLS eignarhaldsfélags ehf.
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa ehf. þann 30.9.2026 voru 26.089 m.kr. og eiginfjárhlutfall 70%.

Smárabyggð ehf. eignarhlutur 20,6%

Smárabyggð ehf., Silfursmári 12, 201 Kópavogur, hélt á fasteignum og lóðum í Smárabyggð í Kópavogi en þeirri uppbyggingu er lokið. Heildareignir Smárabyggðar samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2025 voru 299 m.kr. og eiginfjárhlutfall 53%.

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum greinast þannig:

	30.9.2026	31.12.2025
Bókfært verð 1.1	6.093	5.558
Áhrif hlutdeildarfélaga	52	844
Arðgreiðsla frá hlutdeildarfélagi	(31)	(308)
Bókfært verð 30.9 / 31.12	6.114	6.093

11. Önnur mál

Dómsmál

Þann 14. október 2026 féll dómur í Hæstarétti í máli nr. 62/2025 milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf. og FF 11 ehf. Málinu er að fullu lokið og hefur niðurstaða málsins óveruleg fjárhagsleg áhrif á Heima.

Annað dómsmál er enn til meðferðar milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf. og FF 11 ehf., meðeiganda að fasteigninni Miðhrauni 4 í Garðabæ, sem brann 5. apríl 2018. Málið snýr að ætluðum rétti FF 11 ehf. til skaðabóta í kjölfar brunans, meðal annars vegna tapaðra leigutekna. Fjárkröfur FF 11 ehf. nema samtals um 240 m.kr. Heimar atvinnuhúsnæði ehf. hefur hafnað kröfunum og mótmælt málsástæðum þeirra. Aflað hefur verið matsgerða í málinu og er það enn til meðferðar hjá héraðsdómi. Óvissa ríkir um niðurstöðu málsins og möguleg fjárhagsleg áhrif þess á félagið.

Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2026	2F 2026	1F 2026	4F 2025	Samtals
Leigutekjur	4.223	4.207	4.118	4.219	16.767
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	211	213	208	209	840
Rekstrartekjur	4.434	4.419	4.325	4.428	17.607
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(893)	(902)	(878)	(841)	(3.514)
Rekstur í fasteignum	(306)	(316)	(339)	(371)	(1.332)
Stjórnunarkostnaður	(185)	(224)	(255)	(283)	(948)
Rekstrarkostnaður	(1.384)	(1.443)	(1.472)	(1.495)	(5.794)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.050	2.977	2.853	2.934	11.814
Matsbreyting fjárfestingareigna	(201)	3.400	4.268	4.367	11.835
Afskrift eigna til eigin nota	(21)	(18)	(17)	(20)	(76)
Rekstrarhagnaður	2.829	6.359	7.105	7.280	23.572
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	57	70	8	70	205
Fjármagnsgjöld	(3.371)	(3.534)	(4.328)	(1.536)	(12.769)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.314)	(3.465)	(4.320)	(1.465)	(12.563)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaga	21	(17)	48	828	880
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(464)	2.877	2.832	6.642	11.887
Tekjuskattur	93	(575)	(567)	(1.154)	(2.203)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	(371)	2.301	2.266	5.487	9.683
Hagnaður á hlut					
Hagnaður (tap) á hlut	(0,19)	1,18	1,15	2,77	
Þynntur hagnaður (tap) á hlut	(0,19)	1,18	1,15	2,77	