

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar - 30. júní 2025

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra.....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar – 30. júní 2025.....	6
Efnahagsreikningur 30. júní 2025.....	7
Eiginfjárfirlit 1. janúar – 30. júní 2025	8
Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar – 30. júní 2025.....	9
Skýringar.....	10
Ársfjórðungayfirlit	15



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, íþrótt- og affreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 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.

Stjórn Heima hf. ákvað á fundi sínum þann 30. maí 2025 að nýta heimild í 4. gr. samþykktu félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi þann 11. mars 2025, og hækka hlutafé Heima hf. um 258.000.000 hluti. Hlutfjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa Heima hf. á öllu hlutafé í félögunum Gróska ehf., Gróðurhúsið ehf. og Gróska bílastæðahús ehf., í samræmi við kaupsamning dags. þann 23. apríl 2025.

Einnig var gengið frá kaupum á öllu hlutafé í Tryggvagötu ehf. á tímabilinu. Kaupin voru fjármögnuð með yfirtöku skulda og handbæru fé.

Fyrirgreind viðskipti gengu í gegn í júní og eru hluti af samstæðu Heima hf. frá og með 1. júní 2025.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 7.578 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 samanborið við 7.224 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2024. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu var 5.088 m.kr. samanborið við 4.871 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 1.114 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.414 m.kr. á tímabilinu samanborið við 6.229 m.kr. á sama tímabili 2024. Skýrist lægri matsbreyting af hækkun ávöxtunarkröfu á árinu 2025.

Heildareignir samstæðunnar námu 229.719 m.kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 73.888 m.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.008 m.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 32% í lok júní 2025.

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 2025 um 5% 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. júní 2025 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt 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. júní 2025 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 21. ágúst 2025.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Heima hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samandregna samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2025, breytingu á eigin fé á tímabilinu og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur, 21. ágúst 2025.

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar – 30. júní 2025

	Skýring	2025 1.1-30.6	2024 1.1-30.6
Leigutekjur		7.169	6.831
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		409	393
Rekstrartekjur	5	7.578	7.224
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(	1.464)	(1.354)
Rekstur í fasteignum	(	599)	(538)
Stjórnunarkostnaður	(	427)	(461)
Rekstrarkostnaður	6	(2.490)	(2.353)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		5.088	4.871
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.414	6.229
Afskrift eigna til eigin nota	(	32)	(26)
Rekstrarhagnaður		6.471	11.074
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		144	15
Fjármagnsgjöld	(	5.236)	(5.920)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(5.092)	(5.905)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	10	13	33
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.393	5.202
Tekjuskattur	(	279)	(940)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		1.114	4.261
Hagnaður á hlut		0,62	2,36
Þynntur hagnaður á hlut		0,62	2,36

Skýringar á bls. 10-14 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýring	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	218.630	191.427
Eignir til eigin nota		738	752
Leigudreifing		309	352
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		51	67
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	10	5.263	5.558
Fastafjármunir		224.990	198.155
Viðskiptakröfur		633	638
Aðrar skammtímakröfur		613	202
Leigudreifing		88	88
Handbært fé		3.395	3.780
Veltufjármunir		4.729	4.707
Eignir samtals		229.719	202.862
Hlutfé		2.008	1.764
Yfirverðsreikningur hlutafjár		22.888	14.206
Bundið eigið fé		29.355	36.952
Óráðstafað eigið fé		19.637	11.600
Eigið fé		73.888	64.521
Vaxtaberandi skuldir	9	124.732	112.358
Leiguskuld		5.523	3.040
Tekjuskattsskuldbinding		16.854	15.661
Langtímaskuldir		147.109	131.058
Vaxtaberandi skuldir	9	6.437	5.330
Næsta árs afborgun leiguskuldar		152	207
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.133	1.746
Skammtímaskuldir		8.722	7.283
Skuldir samtals		155.831	138.341
Eigið fé og skuldir samtals		229.719	202.862

Skýringar á bls. 10-14 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar – 30. júní 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráð- stafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2024					
Eigið fé 1. janúar 2024	1.809	15.648	35.904	4.418	57.778
Hagnaður og heildarafkoma ársins				4.261	4.261
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			5.567	(5.567)	0
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Eigið fé 30. júní 2024	1.809	15.648	31.471	13.112	62.039
1. janúar til 30. júní 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	1.764	14.206	36.952	11.600	64.521
Hagnaður og heildarafkoma ársins				1.114	1.114
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			2.342	(2.342)	0
Fært á lögbundinn varasjóð		(61)	61		0
Hlutfjárraukning	258	9.229			9.487
Kaup á eigin bréfum	(14)	(485)			(499)
Arðgreiðsla				(750)	(750)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Kaupréttarsamningar				15	15
Eigið fé 30. júní 2025	2.008	22.888	29.355	19.637	73.888

Skýringar á bls. 10-14 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar – 30. júní 2025

	Skýring	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma ársins		1.114	4.261
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(1.414)	(6.229)
Afskriftir eigna til eigin nota		32	26
Hrein fjármagnsgjöld	7	5.092	5.905
Afkoma hlutdeildarféлага	10	(13)	(33)
Tekjuskattur		279	940
		5.088	4.871
Breyting á rekstartengdum eignum		(289)	155
Breyting á rekstartengdum skuldum		(218)	68
		4.581	5.094
Innheimtar vaxtatekjur	7	144	15
Greidd vaxtagjöld	7	(2.381)	(2.283)
Greiddir vextir af leiguskuld		(95)	(82)
Handbært fé frá rekstri		2.250	2.744
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(5.361)	(1.681)
Söluverð fjárfestingareigna	8	26	0
Mótttekinn arður frá hlutdeildarfélagi	10	308	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)		(18)	(80)
Yfirtekið handfært fé við kaup á dótturfélögum		64	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		0	59
Fjárfestingarhreyfingar		(4.981)	(1.702)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		(499)	0
Greiddur arður		(750)	0
Tekin ný lán		8.277	0
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(4.579)	(1.846)
Afborganir leiguskulda		(104)	(97)
Fjármögnunarhreyfingar		2.346	(1.944)
Breyting á handbæru fé		(386)	(902)
Handbært fé í ársbyrjun		3.780	3.171
Handbært fé í lok tímabils		3.395	2.269
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(17.918)	0
Útgefið hlutafé		9.487	0
Yfirteknar skuldir		8.431	0

Skýringar á bls. 10-14 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. júní 2025 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 2024.

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

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 21. ágúst 2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024. 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 - mat á fjárfestingareignum.

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2025 1.1.-30.6	2024 1.1.-30.6
Leigutekjur af leigusamningum	7.213	6.876
Dreifðar leigutekjur	(44)	(45)
Leigutekjur samtals	7.169	6.831
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	409	393
Rekstrartekjur samtals	7.578	7.224

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2025 1.1.-30.6	2024 1.1.-30.6
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	939	892
Tryggingar	130	110
Viðhald og endurbætur	220	211
Orkukostnaður og sorphirða	94	72
Afskriftir og niðurfærsla krafna	40	27
Laun og launatengd gjöld	769	704
Annar rekstrarkostnaður	299	336
Rekstrarkostnaður samtals	2.490	2.353

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2025 1.1.-30.6	2024 1.1.-30.6
Vaxtatekjur	144	15
Fjármunatekjur samtals	144	15
Vaxtagjöld	(2.419)	(2.278)
Eignfærðir vextir	95	152
Lántökukostnaður	(29)	(10)
Vextir af leiguskuld	(95)	(82)
Verðbætur	(2.788)	(3.702)
Fjármagnsgjöld samtals	(5.236)	(5.920)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.092)	(5.905)

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 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. 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 skuldsetningarlutfallinu 65% til framtíðar.

Innfalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeigna 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 1.1.2025	188.180	3.247	191.427
Keyptar fjárfestingareignir	21.035	2.471	23.506
Fjárfesting á tímabilinu	2.248	0	2.248
Selt á tímabilinu	(26)	0	(26)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	61	61
Matsbreyting tímabilsins	1.518	(104)	1.414
Söluhagnaður/-tap	0	0	0
Staða 30.6.2025	212.955	5.675	218.630

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

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.6 2025:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lðnaðar- 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	14.659	0	6.289	0	60	21.035
Endurflokkun	1.513	0	0	0	0	(1.513)	0
Fjárfesting á árinu	1.203	543	54	81	78	289	2.248
Selt á árinu	(26)	0	0	0	0	0	(26)
Matsbreyting ársins	640	58	339	370	98	13	1.518
Söluhagnaður/-tap	0	0	0	0	0	0	0
Staða 30.6	64.153	80.719	14.605	26.236	24.954	2.287	212.955

Veginn fjármagnsk. án
skattspörunar(WACC)

6,51%	6,47%	6,91%	6,87%	6,41%	6,55%
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2024:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- 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

Veginn fjármagnsk. án skattspörunar(WACC)	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%	12.088	(12.088)	11.945	(11.945)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.821	(11.570)	12.801	(11.544)

9. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	47.704	40.542
Græn bankalán	4.041	6.574
Grænar vaxtaberandi skuldir	51.746	47.116
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	45.787	45.419
Aðrar skuldir við lánastofnanir	34.837	25.484
Aðrar vaxtaberandi skuldir	80.624	70.903
Vaxtaberandi skuldir án affalla, yfirverðsreikningur og eignfærðs lántökukostnaðar	132.370	118.019
Afföll, yfirverð og eignfærður lántökukostnaður	(1.201)	(332)
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	(6.437)	(5.330)
Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti	124.732	112.358

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 2.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	2025 1.1.-30.6	2024 1.1.-31.12
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	118.019	116.351
Ný lántaka	8.655	2.381
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	7.487	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(4.579)	(5.695)
Verðbætur	2.788	4.982
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	132.370	118.019

10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf., Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, er fasteignapróunarfélag í jafnri eigu Heima hf., Haga hf. og KLS eignarhaldsfélags.

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

Heildareignir Klasa ehf. þann 30.6.2025 voru 19.938 m.kr. og eiginfjárlutfall 79%.

Smárabbyggð ehf. eignarhlutur 20,6%

Smárabbyggð ehf., Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, heldur á fasteignum og lóðum í Smárabbyggð í Kópavogi. Heildareignir Smárabbyggðar ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2024 voru 2.196 m.kr. og eiginfjárlutfall 72%.

Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum greinist þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
Bókfært verð 1.1	5.558	5.031
Áhrif hlutdeildarfélagaga	13	889
Arðgreiðsla frá hlutdeildarfélagi	(308)	(362)
Bókfært verð 30.6	5.263	5.558

11. Önnur mál

Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf., dótturfélags Heima hf., og FF11 ehf. Þau tengjast uppgjöri vegna bruna fasteignarinnar Miðhraun 4 í Garðabæ árið 2018. FF11 krefst um 360 m.kr., en Heimar atvinnuhúsnæði hefur hafnað kröfunum og gert gagnkröfur að fjárhæð um 18,9 m.kr. Í öðru málinu, sem varðar skaðabótakröfu FF11, er beðið eftir yfirmati dómkvaddra matsmanna. Í hinu málinu, sem varðar uppgjör brunabóta, gekk dómur í héraði í júlí 2024, þar sem Heimar atvinnuhúsnæði var dæmt til að greiða rúmlega 1 m.kr. og húsfélagið, sem Heimar atvinnuhúsnæði á aðild að, dæmt til að greiða rúmlega 62 m.kr. Dómnum var áfrýjað af hálfu allra málsaðila og málflutningur fer fram 11. september 2025. Enn er óljóst hvort niðurstaða málanna muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.

Ársfjórðungayfirlit

	2F 2025	1F 2025	4F 2024	3F 2024	Samtals
Leigutekjur	3.683	3.486	3.716	3.504	14.389
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	209	200	199	194	802
Rekstrartekjur	3.892	3.686	3.915	3.698	15.191
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(746)	(719)	(683)	(707)	(2.854)
Rekstur í fasteignum	(306)	(293)	(371)	(244)	(1.214)
Stjórnunarkostnaður	(201)	(225)	(245)	(179)	(851)
Rekstrarkostnaður	(1.253)	(1.237)	(1.300)	(1.130)	(4.920)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.639	2.449	2.615	2.568	10.271
Matsbreyting fjárfestingareigna	(118)	1.532	522	1.401	3.337
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	289	0	289
Afskrift eigna til eigin nota	(17)	(15)	(16)	(15)	(63)
Rekstrarhagnaður	2.505	3.966	3.411	3.953	13.835
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	54	90	257	8	409
Fjármagnsgjöld	(2.920)	(2.316)	(1.364)	(2.340)	(8.940)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.866)	(2.226)	(1.107)	(2.332)	(8.531)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags	25	(12)	863	(6)	870
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(336)	1.729	3.167	1.615	6.175
Tekjuskattur	67	(346)	(487)	(323)	(1.089)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	(269)	1.383	2.680	1.293	5.088
Hagnaður á hlut					
Hagnaður á hlut	-0,15	0,78	1,51	0,71	2,84
Þynntur hagnaður á hlut	-0,15	0,78	1,51	0,71	2,85