

Árshlutareikningur Heima hf.

Helstu atriði fyrsta ársfjórðungs:

- Rekstrartekjur voru 4,3 ma.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 18,1% frá fyrra ári sem er 13,7% umfram hækkun verðlags á sama tíma.
- Raunvöxtur leigutekna á sambærilegu eignasafni milli ára er 2,8%.
- EBITDA nam 2,9 ma.kr. og hækkar um 16,5% m.v. sama tímabil árið 2025.
- Hagnaður var 2,3 ma.kr. samanborið við 1,4 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Arðsemi eiginfjár var 11,7%.
- Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 235 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam 4,3 ma.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins.
- Handbært fé nam 5,4 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 141 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 61,4% og eiginfjárhlutfall 32,3% í lok tímabils.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Rekstur Heima er sterkur og fjárfestingar félagsins á árinu 2025 eru farnar að skila sér í auknum tekjuvexti. Kaup á Grósku og Exeter hafa styrkt eignasafn félagsins á kjarnasvæðum Heima og markviss uppbygging í Smáralind hefur aukið aðdráttarafli hennar og styrkt stöðu hennar sem leiðandi áfangastaðar fyrir verslun, þjónustu og afþreyingu. Gestafjöldi Smáralindar jókst um 20% milli ára á tímabilinu.

Sterk eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði og útleiguhlutfall félagsins var 96% í lok fjórðungsins. Við sjáum að skýr stefna um uppbyggingu og þróun kjarnasvæða skilar sér í auknum verðmætum, sterkari rekstri og traustum tekjugrunni til lengri tíma.

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 sem koma til með að verða tekjuberandi á næstunni.

Verðlagspróun ársins hefur verið umfram forsendur afkomuspár og vænta má að tekjur og rekstrarhagnaður verði við efri mörk gildandi afkomuspár fyrir árið 2026.”

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 4.325 m.kr. fyrstu þrjá mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 4.118 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 18,1% samanborið við sama tímabil 2025, sem jafngildir tæplega 13,7% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 2.853 m.kr. sem samsvarar 16,5% hækkun samanborið við sama tímabil 2025.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 229.604 m.kr. Safnið samanstendur nú af 97 fasteignum sem alls eru um 389 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall helst hátt og er um 96% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi, og undirstrikar sterka eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Heildarmatsbreyting fyrstu þrjá mánuði ársins nam 4.268 m.kr.

Umsvif og horfur

Alls voru gerðir 21 samningar fyrir um 9.200 m² á fyrsta ársfjórðungi.

Stærstu samningar á tímabilinu voru við Ríkiseignir í Vatnagörðum 10 fyrir um 2.000 m², samningur við Kópavogsbæ um 900 m² í Smáralind, þar sem menningarmiðstöð mun opna fyrir hluta árs 2027, og samningur fyrir um 700 m² við Hótel Vík í Dalshrauni 15.

Opnun Garðsins mathallar í Smáralind, endurbætt Smárabíó, nýjar verslanir og fjölbreyttir viðburðir hafa aukið aðdráttarafl Smáralindar og lengt dvalartíma gesta. Aðsókn jókst um 20% milli ára á fyrsta ársfjórðungi 2026, sem var jafnframt aðsóknarmesti fyrsti ársfjórðungur frá upphafi. Viðtökur við Garðinum hafa farið fram úr væntingum og hafa um 300 þúsund gestir þegar snætt þar frá opnun í nóvember 2025.

Sjálfbærni

Áfram er unnið að umhverfisvottunum í eignasafninu og hlaut Smáralind BREEAM In-Use endurvottun á tímabilinu.

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 eiginfjárhlutfall 32,3%. Í lok tímabilsins var handbært fé 5.412 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 3.100 m.kr. í lok tímabilsins.

Þann 3. mars sl. lauk félagið við stækkun á græna skuldabréfaflokknum HEIMAR301036 GB. Alls seldust skuldabréf að nafnverði 5.000 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,60% er flokkurinn eftir stækkunina, að nafnverði 8.000 m.kr.

Kynningarfundur á afkomutilkynningu

Samhliða birtingu afkomutilkynningar 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 uppgjórið 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-3-manada-2026/>

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

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