

Ársreikningur Heima hf.

Helstu atriði ársuppgjörs

- Rekstrartekjur voru 16,2 ma.kr. á árinu og leigutekjur hækka um 9,6% frá fyrra ári sem er 5,4% umfram hækkun verðlags á sama tíma.
- EBITDA nam um 11 ma.kr. og hækkar um 9,3% á milli ára.
- Hagnaður var 8,4 ma.kr. samanborið við 8,2 ma.kr. árið áður. Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 229 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam um 7,5 ma.kr. á árinu.
- Handbært fé frá rekstri nam 5,5 ma.kr. og handbært fé var 2,9 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 134,5 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 60,3% og eiginfjárhlutfall 33,1% í lok tímabils og hækkar frá 31,8% í lok árs 2024.
- Arðsemi eigin fjár var 12,0%: Hagnaður á hlut fyrir árið nam 4,42 en var 4,57 árið 2024.
- Endurkaup eigin bréfa á liðnu ári námu 2 ma.kr. og leggur stjórn félagsins til greiðslu arðs sem nemur 0,4 kr. per hlut sem samsvarar um 790 m.kr. Með hliðsjón af arðgreiðslustefnu félagsins er gert ráð fyrir endurkaupum upp að sama marki á árinu 2026.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Við erum ánægð með rekstrarniðurstöðu ársins sem er í efri mörkum uppfærðrar tekju- og EBITDA-spár Heima fyrir árið 2025. Á árinu námu fjárfestingar félagsins 27 milljörðum króna og marka þær skýrt aukinn tekjuvöxt og styrkingu eignasafnsins.

Stærstu eignir á kjarnasvæðum félagsins eru nánast að fullu útleigðar og eftirspurn eftir hágæðaeignum er sterk, enda voru undirritaðir leigusamningar fyrir um 51 þúsund fermetra á árinu. Leigutekjur hækkuðu um 9,6% milli ára, sem jafngildir 5,4% raunvexti leigutekna. EBITDA

nam tæpum 11 milljörðum króna og hækkaði um 9,3% á milli ára. Hagnaður eftir skatta nam tæpum 8,4 milljörðum króna og jókst frá fyrra ári.

Fjárhagsleg staða Heima styrktist á árinu. Eiginfjárlutfall hækkaði og nam 33,1% í árslok og skuldsetningahlutfall lækkaði og nam 60,3% í lok árs. Heimar tryggðu sér fyrstu erlendu fjármögnun sína með 4,5 milljarða láni frá Norræna fjárfestingabankanum (NIB).

Arðsemi hluthafa er í forgrunni ákvarðana okkar. Endurkaup eigin bréfa á árinu námu um tveimur milljörðum króna og voru hlutabréf félagsins á meðal tíu veltuhæstu hlutabréfa í kauphöllinni Nasdaq OMX. Nýfjárfestingar Heima eru agaðar og miða að því að styrkja kjarnasvæði félagsins. Við þróum jafnframt áfram nýja tekjustrauma í rekstrinum og þróunarverkefni innan eignasafnsins munu skila áframhaldandi virðissköpun til hluthafa. Framundan eru spennandi tímar, stefna félagsins er skýr og við erum vel í stakk búin til að grípa ný tækifæri á markaði.”

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 16.229 m.kr. á árinu og þar af námu leigutekjur 15.404 m.kr. Leigutekjur hækkuðu um 9,6% milli ára, sem jafngildir 5,4% raunaukningu, og hafði breyting á eignasafni félagsins jafnframt jákvæð áhrif á tekjuvöxt milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 10.984 m.kr. sem samsvarar 9,3% hækkun samanborið við 2024.

Arðgreiðslustefna Heima hf. 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 lækkun á hlutafé. Í arðgreiðslustefnu félagsins kemur fram að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi, vaxtarhorfum og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. 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 veitt til endurkaupa eigin bréfa, allt að 10% af hlutafé til að framfylgja arðgreiðslustefnu. Byggt á rekstrarniðurstöðu myndi það nema um 2 ma.kr. endurkaupum líkt og fyrra ár.

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2026 og byggir hún á því að hækkun verðlags á milli ára verði 4%. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2026 verði á bilinu 16.600 – 16.950 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 11.800 – 12.150 m.kr.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 222.951 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 ársins nam 7.516 m.kr.

Á árinu bættust tvær hágæða eignir við eignasafn félagsins. Annars vegar Gróska, að stærð 24.800 m², og hins vegar Tryggvagata 14, hótél að stærð 5.004 m².

Áfram er unnið markvisst að þróun eignasafnsins með stórum uppbyggingarverkefnum á borð við Dvergshöfða 4 og stækkun hjúkrunarheimilisins Sóltúns. Í júní 2025 var undirritaður nýr langtímaleigusamningur um Sóltún, sem felur í sér stækkun á núverandi hjúkrunarheimili um 3.500 m², eða alls 67 ný hjúkrunnarrými. Að stækkun lokinni verður heimilið alls 159 hjúkrunnarrými. Framkvæmdir eru hafnar og gert er ráð fyrir verklokum haustið 2027.

Dvergshöfði 4 verður um 10.300 m² hágæða skrifstofubýgging á sjö hæðum auk bílakjallara, samtals um 14.000 m². Byggingin er afar vel staðsett á nýju kjarnasvæði Heima við Borgarhöfða. Gert er ráð fyrir að fyrstu leigurémin verði afhent í byrjun árs 2027 á grundvelli þegar undirritaðra leigusamninga.

Umsvif og horfur

Stjórnendur félagsins finna áfram fyrir mikilli eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði innan kjarnasvæða félagsins. Á árinu voru gerðir 103 leigusamningar fyrir tæplega 50.840 m² og var árið það stærsta í sögu félagsins í útleigu. Yfirgnæfandi meirihluti undirritaðra samninga á árinu voru nýir leigusamningar sem styður við mikla eftirspurn, ásýnd og áhuga á félaginu.

Meðal stærstu leigusamninga ársins var meðal annars nýr langtímasamningur um hjúkrunarheimilið Sóltún auk samninga við Teledyne Gavia í Vesturvör 29 fyrir um 5.150 m², Smárabíó í Smáralind fyrir um 3.400 m² og Wise lausnir ehf. í Dvergshöfða 4 fyrir um 3.300 m² sem er fyrsti leigusamningurinn í þeirri byggingu en um er að ræða nýtt hágæða skrifstofuhúsnæði sem rís á Borgarhöfða.

Garðurinn mathöll í Smáralind opnaði dyr sínar í seinni hluta nóvember 2025 með starfsemi þrettán veitingaaðila. Tilkoma Garðsins samhlíða opnun nýrra glæsilegra verslana og upplýftingu Smárabíós hefur styrkt aðdráttarafl miðstöðvarinnar og stuðlað að því að aðsóknarmet var slegið í Smáralind.

Sjálfbærni

Umhverfissuppgjör Heima byggir í auknum mæli á raunupplýsingum og endurspeglar virkt hlutverk félagsins í rekstri eignasafnsins. Raunorkugögn liggja fyrir um 65% eignasafnsins og styðja, ásamt rekstri í um þriðjungi eigna, við áframhaldandi kortlagningu losunar í virðiskeðju félagsins. Hlutfall vottaðra eigna nemur nú 42% af eignasafni félagsins og á árinu bættust Gróska og Dvergshöfði 2 við sem vottaðar eignir. Þá var hraðhleðslustöð í Smáralind tvöfölduð að umfangi og tæplega þrefölduð í afli sem styður við orkuskipti og bætir aðgengi viðskiptavina, gesta og nærumhverfis.

Síðari hluta nóvember 2025 hlaut félagið eina stærstu viðurkenningu íslensks atvinnulífs í umhverfismálum þegar félagið var valið Umhverfisfyrirtæki ársins 2025 á Umhverfisdegi atvinnulífsins. Verðlaunin eru veitt fyrirtækjum sem skara fram úr í umhverfis- og loftslagsmálum og sýna hvernig markvissar aðgerðir, nýsköpun og ábyrg stjórnun skila raunverulegum árangri.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og eiginfjárhlutfall 33,1%. Í lok tímabilsins var handbært fé 2.908 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 2.600 m.kr. í lok tímabilsins.

Brotið var blað í sögu fjármögnunar Heima á árinu 2025 þegar gengið var frá 4,5 ma. lánasamningi við Norræna fjárfestingarbankann (NIB). Forsenda lánsins voru þau sjálfbæru og mikilvægu innviðaverkefni sem samstæða Heima sinnir.

Þá gaf félagið út skuldabréf fyrir um 6 ma.kr. á árinu, þar á meðal í verðtryggða græna skuldabréfaflokknum HEIMAR50 GB. Auk þess voru gefnir út tveir nýir grænir skuldabréfaflokkar undir grænum skuldabréfamma félagsins: annars vegar HEIMAR301036 GB, verðtryggður flokkur með föstum vöxtum, og hins vegar HEIMAR230628 GB, fyrsti skuldabréfaflokkur Heima með fljótandi vöxtum, sem ber þriggja mánaða REIBOR vexti að viðbættu 0,90% álagi.

Aðalfundur

Aðalfundur félagsins verður haldinn þann 9. mars 2026. Áætlað er að senda fundarboð auk viðeigandi fundargagna þremur vikum fyrir aðalfundinn. Stjórn félagsins fyrirhugar að leggja fram tillögu um breytingu á samþykktum félagsins sem fela í sér að tveimur varamönnum yrði bætt við stjórn félagsins. Frestur til að tilkynna um framboð til stjórnar er sjö dögum fyrir aðalfund, nánar tiltekið mánudaginn, 2. mars 2026. Framboðum skal skila á skrifstofu Heima hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi, eða á netfangið tilnefningarnefnd@heimar.is.

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 uppgjörið og svara 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/arsuppgjor-2025/>

Hægt er að nálgast ársreikning og kynningargögn á <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar/>

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