



Árshlutauppgjör

Janúar – Mars 2019

16. maí 2019



Helstu atriði 1. ársfjórðungs 2019

EBITDA
ávöxtun
4,2%

303.000
kr/m²
bókfært virði
eigna

Eignasala
3.194 m. kr.

Framlegð
hækkar úr
58,9% í 62%*

*Aðlagð vegna uppgjors við
fyrirverandi framkvæmdastjóra
og áhrifa af innleiðingu IFRS 16

Fyrirvari:

Heimavellir vekja athygli á því að í efni kynningar þessarar er að finna staðhæfingar sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins en ekki á staðreyndum sem hægt er að sannreyna við birtingu kynningarinnar.

Athygli fjárfesta er vakin á því að margir þættir geta haft áhrif á það rekstrarumhverfi sem félagið starfar í og kann afkoma félagsins að verða með öðru hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningu þessari. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar. Þær staðhæfingar sem finna má í þessari kynningu gilda eingöngu á þeim tímapunkti þegar kynningin er fyrst birt og takmarkast gildi þeirra við það sem segir í fyrirvara þessum.



2019 1. ársfjórðungur

Rekstur

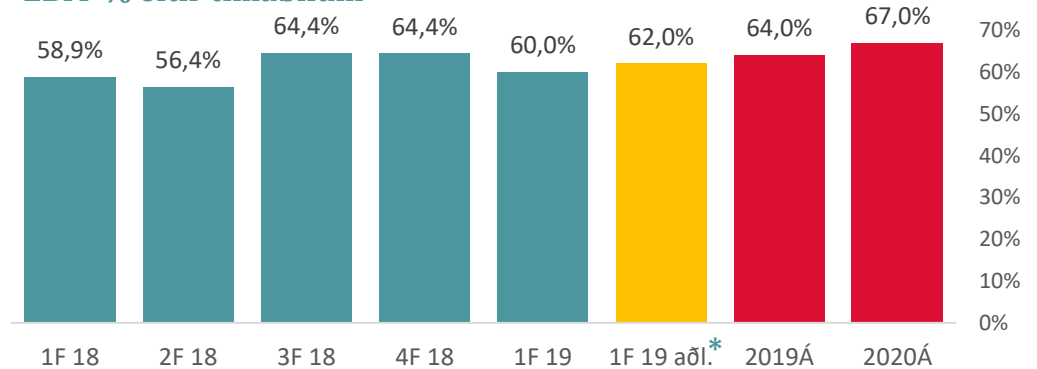


2019 1. ársfj. : Rekstur

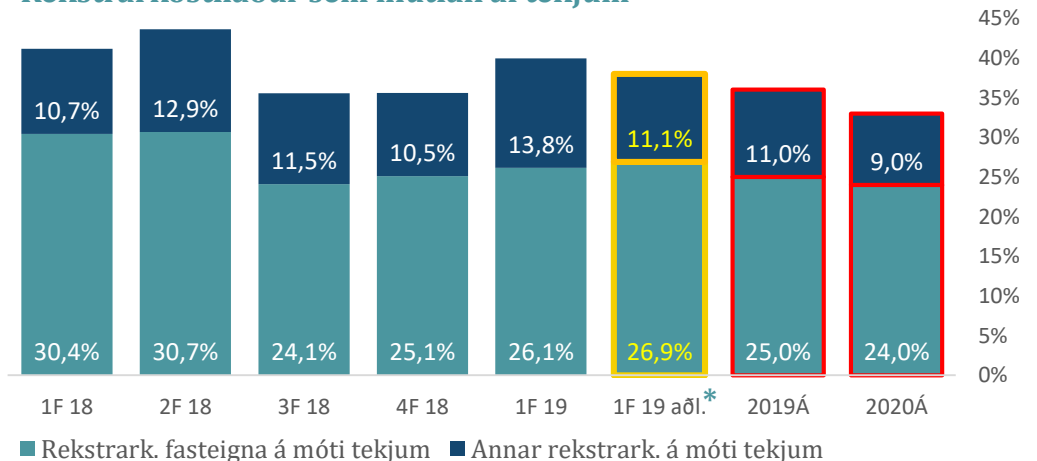
Rekstur 1. janúar – 31. mars

	1F 2019	1F 2018	% br.
Leigutekjur	897.707	906.278	-1%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(234.669)	(275.705)	-15%
Hreinar leigutekjur	663.038	630.573	
Annar rekstrarkostnaður	(124.026)	(97.108)	28%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (EBIT)	539.012	533.465	1%
Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna	132.587	48.450	
Matsbreyting fjárf.eigna	33.789	197.568	
Rekstrarhagnaður	705.388	779.483	-10%
Fjármunatekjur	14.465	2.194	
Fjármagnsgjöld	(603.328)	(657.902)	
Hrein fjármagnsgjöld	(588.863)	(655.708)	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	116.525	123.775	
Tekjuskattur	(23.305)	(24.755)	
Hagnaður (tap) tímabilsins	93.220	99.020	

EBIT % eftir tímabilum



Rekstrarkostnaður sem hlutfall af tekjum



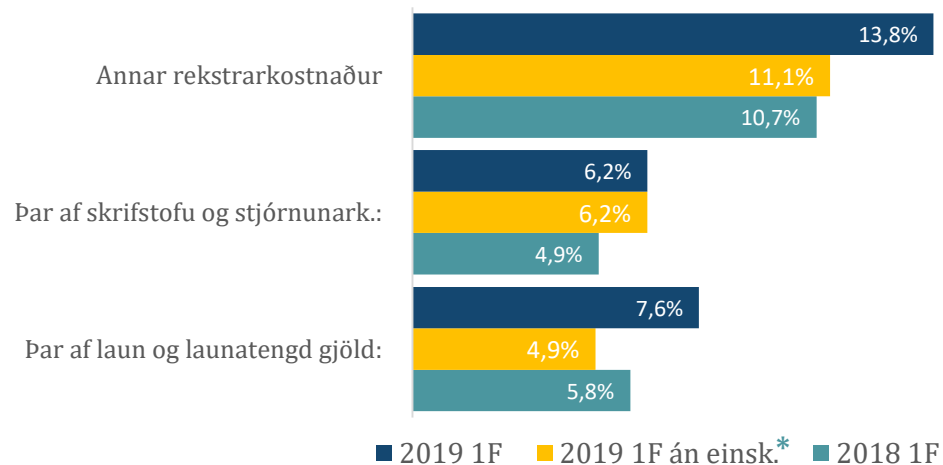
*Aðlagð vegna uppgjors við fyrrverandi framkvæmdastjóra og áhrifa af innleiðingu IFRS 16

2019 1. ársfj. : Rekstur

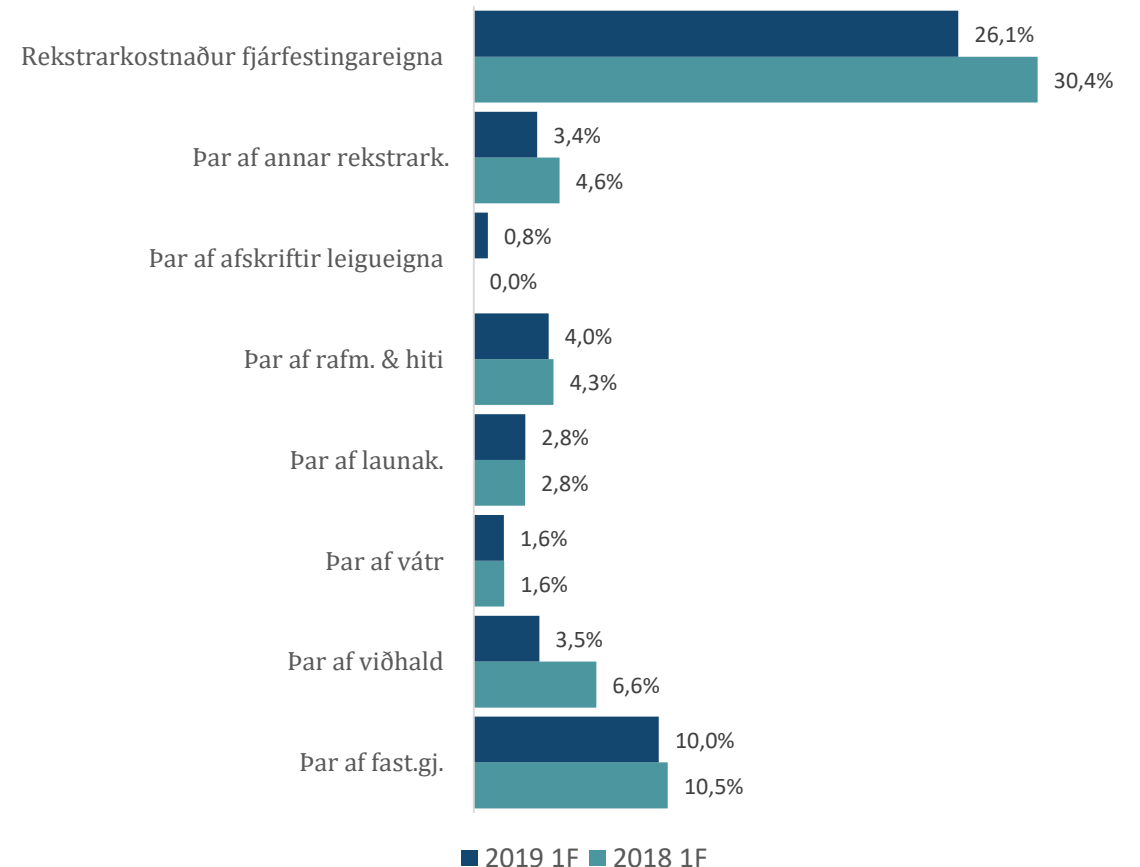
Rekstrarkostnaður eigna

- Þrátt fyrir að leigutekjur lækki milli tímabila þá lækka kostnaðarhlutföll einnig fyrir utan skrifstofu og stjórnunarkostnað.
- Viðhaldskostnaður var með lægra móti, viðhaldsfjárfestingar í eignum eru farnar að skila ábata.
- Fasteignagjöld lækka sem hlutfall af tekjum með upptöku IFRS 16. Væru annars 10,7% af tekjum. Í ár vegur þungt að fasteignamat ríflega 700 íbúða á Ásbrú hækkaði um 7.200 m.kr. milli ára.

Annar rekstrark. á móti tekjum



Rekstrark. fjárf.eigna á móti tekjum



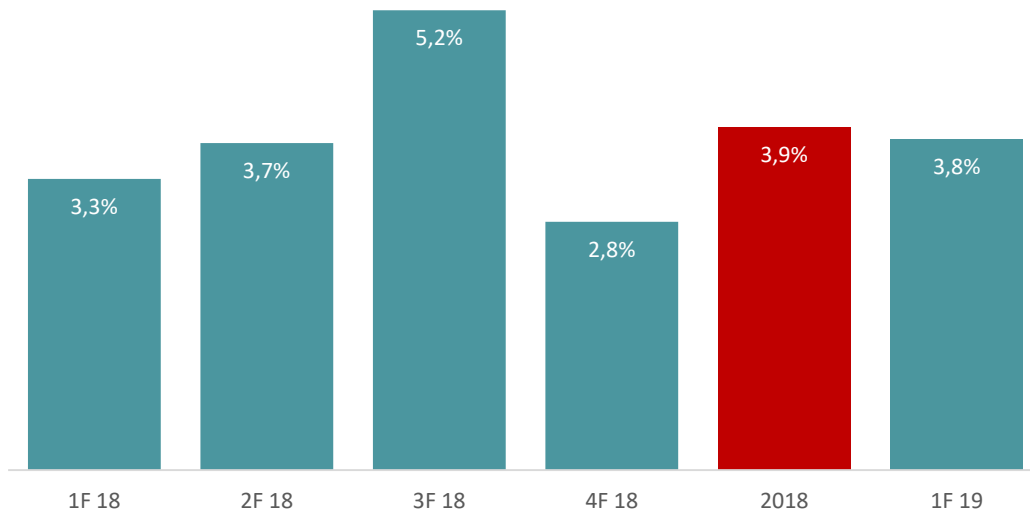
*Aðlagð vegna uppgjörs við fyrrverandi framkvæmdastjóra

2019 1. ársfj. : Rekstur

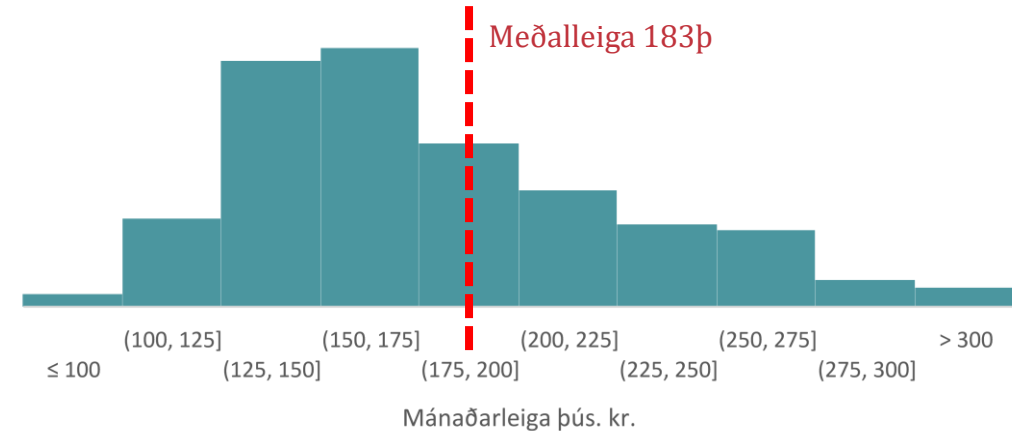
Leigutekjur

- Leigutekjur lækka lítillega milli ára sem skýrist af sölu íbúða.
- Meðalleiga á íbúð í mars 2019 er 183 þús. kr. samanborið við 174 þús. kr. í desember 2018.
- Tekjuvegin vannýting hækkar á 1. ársfjórðungi 2019 en er í takt við meðaltal ársins 2018.

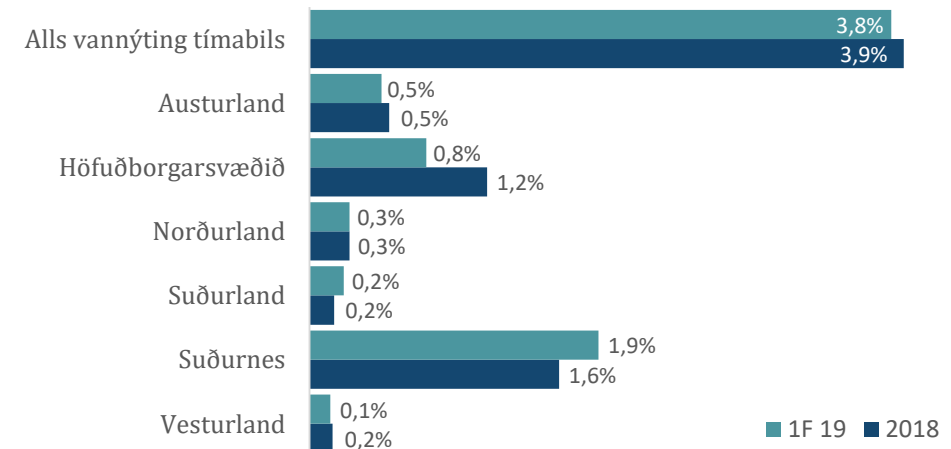
Tekjuvegin vannýting íbúða



Dreifing leigutekna í mars 2019 í þús. kr.



Vannýting svæða 1F 2019 og allt árið 2018





2019 1. ársfjórðungur

Efnahagur

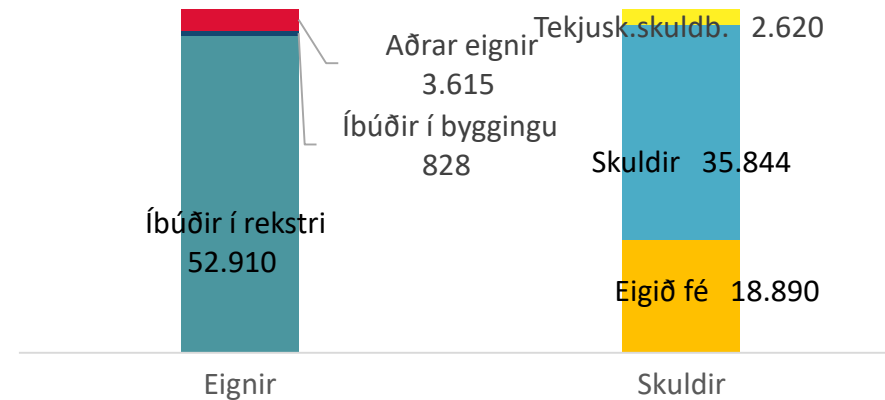


2019 1. ársfj. : Efnahagur

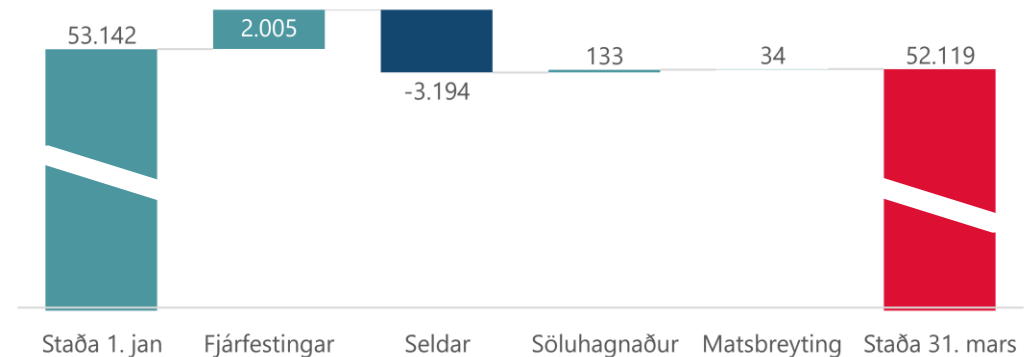
Stöðugur efnahagsreikningur

- Fjárfestingareignir hækka um 2.005 m.kr. vegna fjárfestinga í nýjum íbúðum. Að stærstum hluta er það 36 íbúða fjölbýlishús við Boðarþing 14-16 í Kópavogi.
- Aðrar eignir er að mestu leiti ógreitt söluverð íbúða sem hækkar um 800 m.kr. frá áramótum og stendur í 2.073 m.kr.
- Handbært fé hækkar um tæpar 300 m.kr. og stendur í 1.463 m.kr.
- Íbúðir í byggingu nema 828 m.kr. vegna íbúða við Hlíðarenda sem koma til afhendingar í sumar.
- Söluhagnaður a.t.t. sölukostnaðar íbúða á tímabilinu eru 133 m.kr. sem er 4,2% yfir bókfærðu virði þeirra 31.12.2018.
- Matsbreyting er óveruleg og skýrist að lækkun grunnvaxta í verðmati, á móti kemur að félagið hefur lækkað væntingar um leiguverð til framtíðar í verðmati.
- Langtímalán félagsins skiptast þannig að 88% þeirra eru verðtryggð á meðalvöxtunum 4,2% og 12% eru óverðtryggð á 7,6% meðalvöxtum.

Eignir og skuldir í m. kr.



Breytingar á eignasafni á tímabilinu

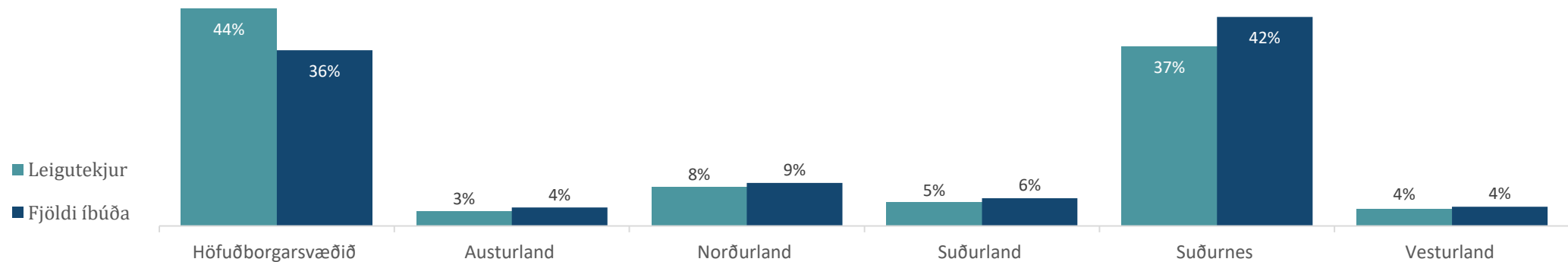


2019 1. ársfj. : Efnahagur

Eignasafn eftir landsvæðum

	Höfuðborgarsvæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	648	770	102	71	158	68	1.817
Fjöldi fermetra	55.752	80.304	9.106	7.596	12.646	6.095	171.499
Meðalstærð íbúða (m ²)	86	104	89	107	80	90	94
Meðalaldur (ár)	8	28	14	12	9	12	17
Fasteignamat 2019 (m.kr.)	23.671	18.824	2.753	2.186	4.722	1.301	53.458
Bókfært virði (m.kr.)	26.863	16.192	2.211	1.690	4.157	1.006	52.119
- pr m ² (þús.kr.)	482	202	243	222	329	165	303,9

Landssvæðaskipting tekna og íbúða

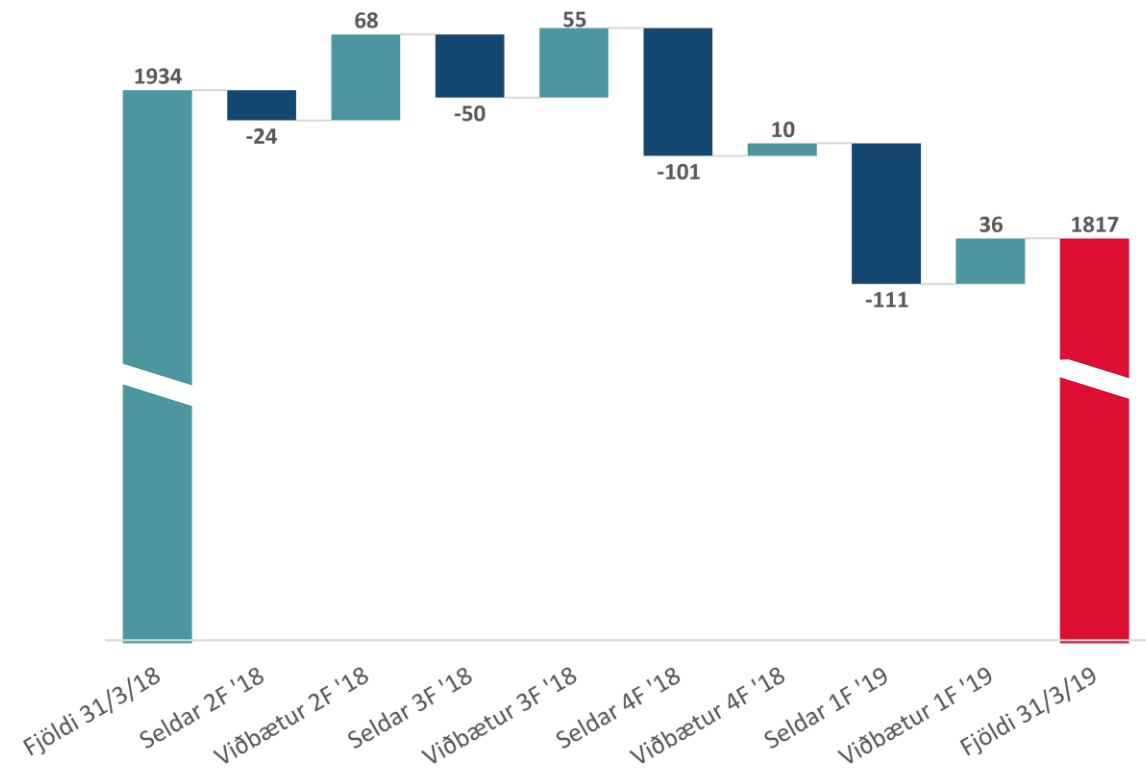


2019 1. ársfj. : Efnahagur

Endurskipulagning eignasafns

- Endurskipulagningu eignasafns miðar vel áfram.
- 111 íbúður úr öllum landshlutum voru seldar á 1. ársfj. 2019 fyrir 3.195 m.kr., 4,2% yfir bókfærðu verði þeirra.
- 36 íbúðir við Boðarþing 14-16 voru afhentar á 1. ársfj. 2019 og fóru þær allar beint í sölu og eru frágengnir kaupsamningar um sex þeirra og fyrir liggja tilboð í 27 þeirra.
- Hægt hefur á íbúðasölu það sem af er 2. ársfjórðungi

Breyting á fjölda íbúða í eignasafni sl. 12 mánuði





2019 1. ársfjórðungur

Sjóðstreymi



2019 1. ársfj. : Sjóðstreymi

Handbært fé hækkar áfram

- Handbært fé frá rekstri hækkar um 55 m.kr.
- Skammtímalán hækka sökum fjármögnunar Boðapings 14-16 að andvirði 1.300 m.kr. en hefðu annars lækkað um 735 m.kr.
- Handbært fé stendur í 1.463 m.kr. við lok tímabils og hefur þá hækkað um 1.308 m.kr. á 15 mánuðum.

Handbært frá rekstri án vaxta
Innborgaðar vaxtatekjur
Greidd vaxtagjöld
Handbært fé frá (til) rekstrar

Fjárfestingarhreyfingar
Fjárfesting í fjárfestingareignum
Söluverð fjárfestingareigna
Rekstrarfjármunir
Skuldabréfaeign, breyting
Fjárfestingarhreyfingar

Fjármögnunarhreyfingar
Tekin ný vaxtaberandi lán
Afborganir vaxtaberandi lána
Skammtímalán, breyting
Staða við tengd félög, breyting
Fjármögnunarhreyfingar

Hækkun á handbæru fé
Handbært fé í ársbyrjun
Handbært fé í lok tímabils

2019 1.1 - 31.3	2018 1.1 - 31.3
554.412	499.940
14.465	2.194
(434.253)	(422.552)
134.624	79.582
(1.599.644)	(841.037)
2.331.774	808.462
0	(5.005)
48	3.460
732.178	(34.120)
4.389.723	2.986.672
(5.529.504)	(2.835.682)
565.038	12.706
0	(21.001)
(574.743)	142.695
292.059	188.157
1.171.714	155.932
1.463.773	344.089



2019 1. ársfjórðungur

Starfsemi



2019 1. ársfj. : Starfsemi

Starfsemi og horfur

Arðsemi eignasafns

- Unnið verður áfram að því að auka arðsemi eignasafns félagsins
- Sala á óhentugum leigueiningum og áhersla lögð á íbúðakjarna á sterkum leigusvæðum.
- Öflugir innviðir í félaginu tryggja að umsýsla íbúða er með hagstæðasta móti.

Aukin þjónusta

- Félagið býður leigjendum sínum leigutryggingu frá Sjóvá. Tryggingin kemur í stað þess að leigjendur þurfi að leggja fram bankaábyrgð eða tryggingafé.
- Samstarf hafið við Nova um háhraða ljósleiðaratengingar fyrir leigjendur í íbúðum sem eru tengdar ljósleiðara.

Horfur 2019-2020

- Tekjur 2019 áætlaðar 3.400 m.kr. og 2020 3.000 m.kr. og lækka frá fyrri áætlun um 190 m.kr. 2019 og 410 m.kr. 2020 vegna hraðari eignasölu á 1. ársfj. en gert hafði verið ráð fyrir.
- Áætluð EBITDA framlegð er óbreytt 2019 63,5%-64,8% og 2020 í 66,6%-67,8%
- Fjöldi íbúða í eignasafninu í lok árs 2019 um 1.700 íbúðir og um 1.500 í lok árs 2020.
- Áætlanir félagsins eru háðar því að sala eigna gangi eftir innan þess tímaramma sem félagið gerir ráð fyrir.

Aukin þjónusta við leigjendur

Leigutrygging fyrir leigutaka

Heimavellir leigutryggingu fyrir leigjendur í samstarfi við Sjóvá-Almennar tryggingar hf. Um er að ræða nýja tryggingu frá Sjóvá og munu Heimavellir sjá um sölu hennar til leigjenda sinna.

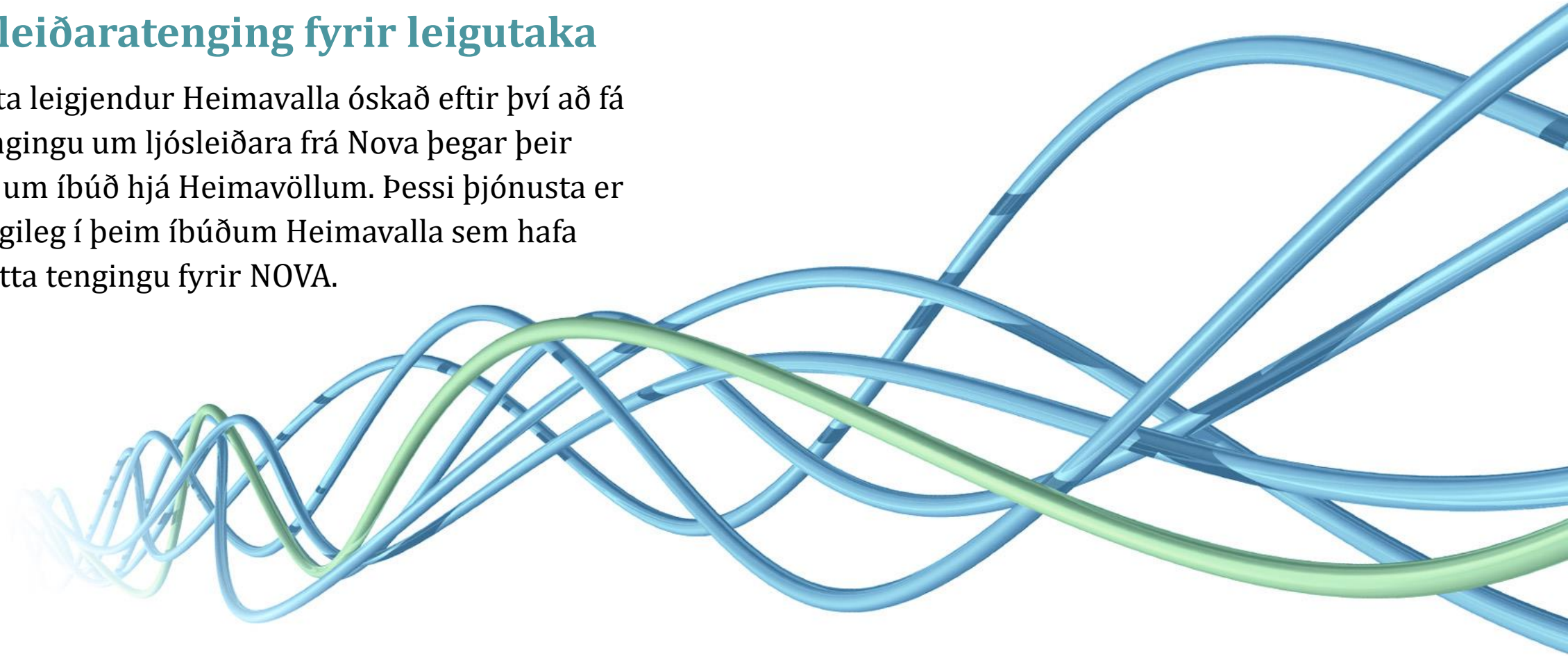
Fram að þessu hafa Heimavellir einungis tekið við bankaábyrgðum og reiðufé til tryggingar leigusamninga en frá 1. maí 2019 gefst leigjendum kostur á þessari leið til viðbótar.



Aukin þjónusta við leigjendur

Ljósleiðaratenging fyrir leigutaka

Nú geta leigjendur Heimavalla óskað eftir því að fá nettengingu um ljósleiðara frá Nova þegar þeir sækja um íbúð hjá Heimavöllum. Þessi þjónusta er aðgengileg í þeim íbúðum Heimavalla sem hafa uppsetta tengingu fyrir NOVA.



2019 1. ársfj. : Starfsemi

Hluthafar 31. mars 2019

	Hluthafi	Eignarhluti	Uppsafnað
1	Stálskip ehf.	8,6%	8,6%
2	Snæból ehf.	7,5%	16,1%
3	Gani ehf	7,5%	23,7%
4	Arion banki hf.	6,1%	29,8%
5	Birta lífeyrissjóður	5,8%	35,6%
6	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	4,8%	40,4%
7	Kvika banki hf.	4,6%	44,9%
8	Vátryggingafélag Íslands hf.	3,9%	48,8%
9	Klasi ehf.	3,9%	52,7%
10	M75 ehf	3,8%	56,4%
11	Landsbankinn hf.	3,0%	59,4%
12	IS Hlutabréfasjóðurinn	2,4%	61,8%
13	Íslandsbanki hf.	2,2%	64,0%
14	Brimgarðar ehf.	2,1%	66,1%
15	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	2,0%	68,0%
16	TM fé ehf.	1,9%	69,9%
17	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%	71,8%
18	Efniviður ehf.	1,7%	73,5%
19	Frotaskjól ehf.	1,5%	75,0%
20	Global Macro Absolute Return Ad	1,3%	76,3%
	Aðrir hluthafar (517)	23,7%	100,0%



2019 1. ársfj. : Starfsemi

Helstu fasteignaverkefni

Boðarþing - 36 íbúðir fyrir 50+

- 6 íbúðir seldar á 1. ársfj.
- Samþykkt kautilboð í 27 íbúðir
- 3 óseldar

36 íbúðir

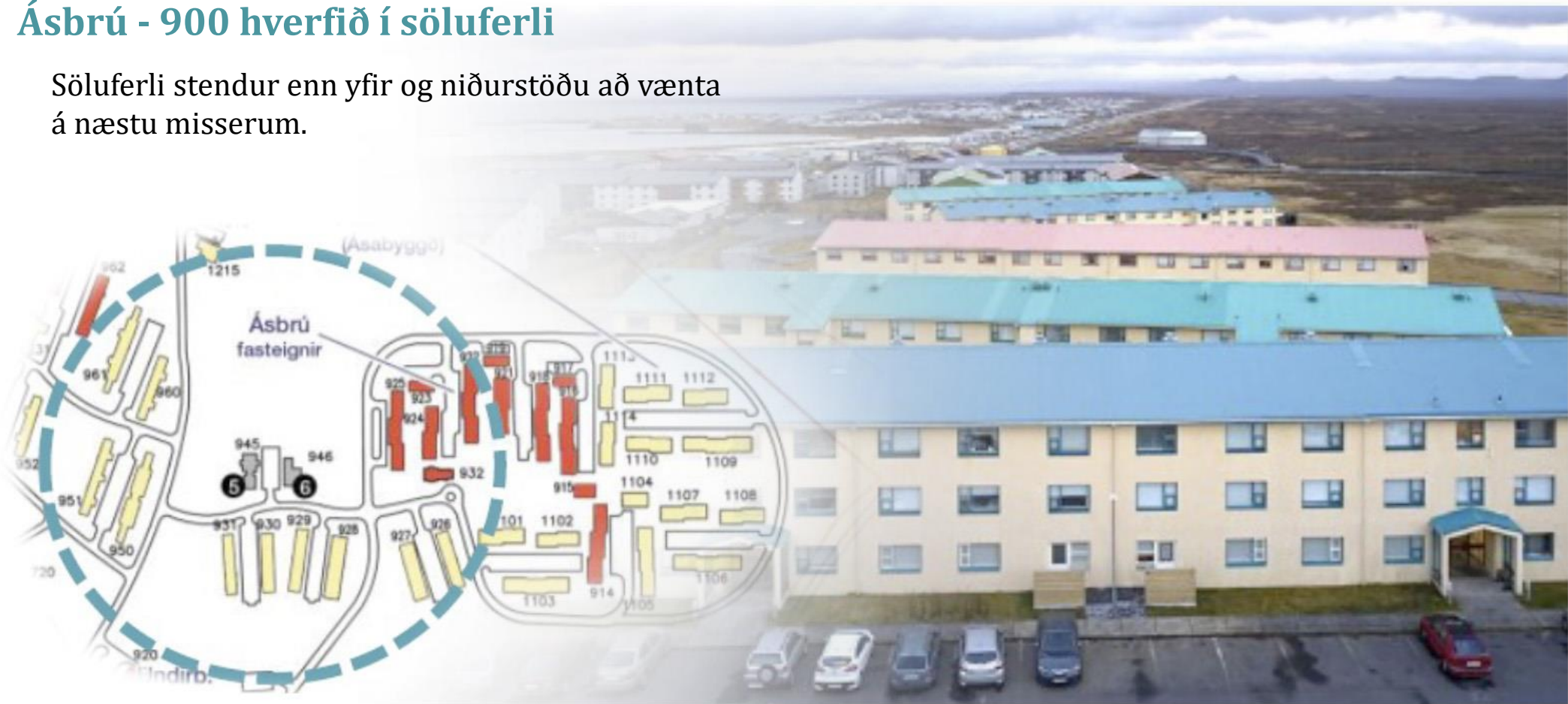
- 2ja-3ja herbergja
- Við náttúruna
- Verða seldar 2019

2019 1. ársfj. : Starfsemi

Helstu fasteignaverkefni

Ásbrú - 900 hverfið í sölufélagi

Sölufélagið stendur enn yfir og niðurstöðu að vænta á næstu misserum.



2019 1. ársfj. : Starfsemi

Helstu fasteignaverkefni

Hlíðarendi

164 íbúðir

- 73 afhentar 2019
- 91 afhent 2020
- A.m.k. 57 verða seldar

Bílastæði með hverri íbúð
Frábær staðsetning



HEIMA
VELLIR





Frekari upplýsingar veitir:

Arnar Gauti Reynisson
framkvæmdastjóri Heimavalla

gauti@heimavellir.is
Sími: 8605300

