

Heimavellir ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2016

Heimavellir ehf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur.

Árshlutareikningur félagsins fyrstu sex mánuði ársins 2016 eru fyrstu reikningsskil félagsins sem gerð eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Gerð er grein fyrir áhrifum innleiðingar alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS) í skýringu 2.

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og átta dótturfélags þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf. og Heimavalla X ehf. fyrir tímabilið 1. janúar 2016 til 30. júní 2016.

Í ársbyrjun voru Heimavallir III ehf., Heimavallir IV ehf. og Heimavallir V ehf. sameinuð undir kennitölu Heimavalla III ehf. Á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016 fjárfesti félagið í 100% eignarhlut í fjórum félögum, Heimavöllum VII ehf., Heimavöllum VIII ehf., Heimavöllum IX ehf. og Heimavöllum X ehf.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar fyrstu sex mánuði ársins 2016 nam 1.400 millj. kr. Eigið fé nam í lok tímabilsins 5.805 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 4.341 millj. kr. og er það allt í eigu Heimavalla leigufélags slhf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla ehf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. september 2016.

Stjórn:

Magnús Magnússon
Arnar Guðni Reynisson

Framkvæmdastjóri:

Guðbrand Sigur

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Heimavöllum ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning samstæðu Heimavalla ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en 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 ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

Reykjavík, 30. september 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016	2015
		1.1.-30.6.	1.1.-31.12.*
Leigutekjur		481.607	500.234
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(130.190)	(123.030)
Hreinar leigutekjur		<u>351.417</u>	<u>377.204</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	<u>1.871.748</u>	<u>414.343</u>
Aðrar tekjur		15.954	12.367
Laun og launatengd gjöld		(75.621)	(64.776)
Annar rekstrarkostnaður		(73.222)	(205.605)
		<u>(132.889)</u>	<u>(258.014)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		2.090.276	533.533
Vaxtatekjur		13.332	1.274
Vaxtagjöld		(378.231)	(464.527)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(364.899)</u>	<u>(463.253)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.725.377	70.280
Tekjuskattur	4,12	(324.794)	(7.038)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.400.583</u>	<u>63.242</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		<u>0,32</u>	<u>0,06</u>

* Sjá skýringu 2

Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	22.553.621	10.150.943
Rekstrarfjármunir	7	25.050	14.568
Eignarhlutir í félögum		1.684	184
Skuldabréfaeign		8.489	4.647
Fyrirframgreiddur kostnaður	19	517.048	0
Fastafjármunir		<u>23.105.892</u>	<u>10.170.342</u>
Viðskiptakröfur		33.782	7.565
Aðrar skammtímakröfur		108.918	62.621
Kröfur á tengd félög	18	30.704	9.904
Handbært fé		1.722.687	145.230
Veltufjármunir		<u>1.896.091</u>	<u>225.320</u>
Eignir samtals		<u><u>25.001.983</u></u>	<u><u>10.395.662</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé	9	4.341.090	1.025.812
Lögbundinn varasjóður		146.382	6.324
Óráðstafað eigið fé		1.317.443	56.918
Eigið fé		<u>5.804.915</u>	<u>1.089.054</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	12	708.352	225.781
Skuldir við lánastofnanir	10	8.774.110	4.346.381
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>9.482.462</u>	<u>4.572.162</u>
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	10	2.673.389	2.867.963
Skuldir við tengd félög	18	2.093.783	1.115.278
Næsta árs afborganir af langtímalánum	10	148.753	328.680
Viðskiptaskuldir		182.895	199.206
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur		71.211	50.548
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í dótturfélögum		4.322.969	0
Aðrar skammtímaskuldir		221.606	172.771
Skammtímaskuldir		<u>9.714.606</u>	<u>4.734.446</u>
Skuldir samtals		<u>19.197.068</u>	<u>9.306.608</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>25.001.983</u></u>	<u><u>10.395.662</u></u>

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé*	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2015				
Hlutfjáráukning	1.025.812			1.025.812
Heildarhagnaður tímabilsins			63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð		6.324	(6.324)	0
Eigið fé 31. desember 2015	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054
1. janúar - 30. júní 2016				
Eigið fé 1. janúar 2016	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054
Hækkun hlutfjár	3.315.278			3.315.278
Heildarhagnaður tímabilsins			1.400.583	1.400.583
Lagt í lögbundinn varasjóð		140.058	(140.058)	0
Eigið fé 30. júní 2016	4.341.090	146.382	1.317.443	5.804.915

*Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í dóttur- eða hlutdeildarfélag, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár. Áhrif ákvæðisins hafa ekki verið metin til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku þess og framkvæmd.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.6.	2015 1.1.-31.12.*
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins	9	1.400.583	63.242
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	2.516	2.793
Verðbætur og áfallin vaxtagjöld		81.190	7.881
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	(	4.082)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	4	(1.871.748)	(414.343)
Tekjuskattur		324.794	7.038
		(66.747)	(333.389)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, breyting .....	(	109.364)	(29.545)
Skammtímaskuldir, breyting		299.031	686.558
		189.667	657.013
Handbært fé til rekstrar án vaxta		122.920	323.624
Innborgaðar vaxtatekjur		13.332	1.274
Greidd vaxtagjöld	4	(332.036)	(426.736)
Handbært fé frá rekstri	(	195.784)	(101.838)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í eignarhlutum .....	(	530.865)	(1.096.271)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	4	(3.095.281)	(4.038.142)
Söluverð fjárfestingareigna		41.000	0
Kaupverð fastafármuna .....	(	12.319)	(12.391)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	5.460)	850
Fjárfestingarhreyfingar	(	3.602.925)	(5.145.954)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfjárhækkun	9	0	1.026.312
Staða við tengd félög, breyting	18	4.168.445	1.049.359
Tekin ný langtímalán		1.401.082	1.174.929
Afborganir langtímalána .....	(	48.332)	(21.231)
Skammtímalán, breyting .....	(	164.474)	2.152.214
Fjármögnunarhreyfingar		5.356.721	5.381.583
Hækkun á handbæru fé		1.558.012	133.791
Handbært fé í ársbyrjun		145.230	0
Yfirtekið í samstæðu		19.445	11.439
Handbært fé í lok tímabilsins		1.722.687	145.230
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Hækkun hlutfjár		3.315.278	0
Skuld við tengda aðila .....	(	3.315.278)	0
Fjárfest í fjárfestingareignum/dótturfélögum .....	(	4.322.969)	0
Ógreitt kaupverð		4.322.969	0

* Sjá í skýringu 2

Skýringar

1. Félagið

Heimavellir ehf („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar 2016 til 30. júní 2016 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf. og Heimavalla X ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Þetta er fyrsti árshlutareikningur félagsins sem gerður er í samræmi við IFRS og hefur alþjóðlegum reikningsskilastaðli IFRS 1, innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla verið beitt við gerð hans. Áhrif innleiðingarinnar á fjárhagsstöðu, fjárhagslegan árangur og sjóðstreymi eru engin að frátöldu því að framsetningu sjóðstreymis er breytt á þann hátt að móttæknir vextir og greidd vaxtagjöld eru sýnd sérstaklega við útleiðslu á handbæru fé frá rekstri.

Samanburðartölur í rekstrarreikningi og sjóðstreymisyfirliti eru fyrir allt árið 2015 þar sem ekki liggja fyrir upplýsingar um sex mánaða uppgjör samstæðunnar 2015.

Stjórn félagsins samþykkti árshlutareikninginn þann 30. september 2016.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

a. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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.

b. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekari taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

c. Tekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum í samræmi við leigusamninga. Veittir afslættir eru færðir með sama hætti.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

(ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðar	8 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	3-5 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við heimild í lögum um ársreikninga. Við mat á fjárfestingareignum er annars vegar stuðst við núvirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Við mat á framtíðar sjóðflæði einstakra eigna þá tekur áætlað tekjuflæði þeirra bæði mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi og áætlunum um tekjur. Áætluð rekstrargjöld og viðhald eigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

f. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

g. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í árshlutareikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í reikningsskilum.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattur á hagnað eða tap tímabilsins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

4. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2016		2015	
	1.1.-30.6.		1.1.-31.12.	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.725.377		70.280
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0%	(345.075)	20,0%	(14.055)
Ófrádráttarþær kostnaður	(0,0%)	(25)	(18,6%)	(13.056)
Aðrir liðir	28,9%	20.306	28,6%	20.073
Virkur tekjuskattur	48,9%	(324.794)	30,0%	(7.038)

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	10.150.943	0
Yfirtekið í samstæðu	3.230.499	5.698.458
Fjárfesting á árinu	7.300.431	4.038.142
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.871.748	414.343
Fjárfestingareignir í lok tímabilsins	22.553.621	10.150.943

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila ef félagið seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum.

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til félagsins og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverðum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlendis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í lok júní 2016 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2015: 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 11-14% raunvexti (2015: 12,81%) og 25% eiginfjárhluftall (2015: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður eftir skatta (WACC) var 5,9-6,6% og er breytilegt eftir staðsetningu eigna (2015: 5,72%).

Fasteignamat fjárfestingareigna félagsins í lok júní 2016 nam 24.142 millj. kr. (2015: 9.236 millj. kr.) þar af var lóðarmat 2.153 millj. kr. (2015: 721 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 29.766 millj. kr. (2015: 11.145 millj. kr.).

6. Veðsetningar

Í lok júní 2016 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 22.553,6 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 11.596 millj. kr. Til viðbótar er ógreitt kaupverð fjárfestingareigna í lok tímabilsins 4.186 millj. kr.

Skýringar, frh.:

7. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð			
Yfirtekið í samstæðu	5.162	309	5.471
Viðbót á árinu	9.803	2.587	12.390
Heildarverð 31.12.2015	14.965	2.896	17.861
Viðbót á tímabilinu	2.905	10.092	12.997
Heildarverð 30.6.2016	17.870	12.988	30.858
Afskriftir			
Yfirtekið í samstæðu	(454)	(46)	(500)
Afskrifað á árinu	(2.201)	(592)	(2.793)
Afskrifað samtals 31.12.2015	(2.655)	(638)	(3.293)
Afskrifað á tímabilinu	(1.252)	(1.263)	(2.515)
Afskrifað samtals 30.6.2016	(6.108)	(2.493)	(5.808)
Bókfært verð 31.12.2015	12.310	4.050	14.568
Bókfært verð 30.6.2016	11.762	17.334	25.050

Vátryggingarverðmæti bifreiða er raunvirði þeirra.

8. Eignarhlutur í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignarhlutur 30.6.2016	Eignarhlutur 31.12.2015
Heimavellir I ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir II ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík*	100%	100%
Heimavellir IV ehf., Reykjavík*	100%	100%
Heimavellir V ehf., Reykjavík*	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík	100%	0%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav.	100%	0%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík	100%	0%
Heimavellir X ehf., Reykjavík	100%	0%

*Félögin Heimavellir IV ehf. og Heimavellir V ehf. voru sameinuð inn í Heimavelli III ehf. miðað við 1. janúar 2016.

Skýringar, frh.:

9. Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 4.341 millj. kr. í lok tímabilsins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Óráðstafað eigið fé

Á meðal óráðstafaðs eigin fjár er reiknuð matsbreyting fjárfestingareigna. Að teknu tilliti til tekjuskattssáhrifa nemur matsbreytingin 1.829 millj. kr. (2015: 332 millj. kr.).

10. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán félagsins:

	30.6.2016	31.12.2015
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum með neysluverðsvísit. 3,90% - 5,08% vextir	8.881.626	4.015.789
Óverðtryggð lán, 8,6-9,5%	41.237	659.269
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	8.922.863	4.675.058
Næsta árs afborgun	(148.753)	(328.677)
Langtímaskuldir samtals	8.774.110	4.346.381
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 8,7%	2.673.389	2.867.966
Næsta árs afborgun langtímalána	148.753	328.677
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	2.822.142	3.196.643

11. Afborganir langtímaskulda

Afborganir langtímaskulda að meðtöldum næsta árs afborgunum greinast þannig á næstu ár:

Árið 2016/2017	148.753	328.677
Árið 2017/2018	141.186	514.207
Árið 2018/2019	142.557	100.737
Árið 2019/2020	148.807	100.769
Árið 2020/2021	155.340	98.743
Árið 2021/2022	156.643	99.536
Síðar	8.029.577	3.432.389
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	8.922.863	4.675.058

Skýringar, frh.:

12. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	30.6.2016	31.12.2015
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	225.781	0
Yfirtekið í samstæðu	157.777	218.743
Reiknaður tekjuskattur	324.794	7.038
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabilsins	<u>708.352</u>	<u>225.781</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	830.589	484.729
Viðskiptakröfur	(9.885)	(6.921)
Yfirfæranlegt skattlegt tap	(112.352)	(252.027)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabilsins	<u>708.352</u>	<u>225.781</u>

13. Áhættustýring

(i) Markmið

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

(ii) Uppbygging

Stjórn Heimavalla ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

(iii) Tegundir áhættu

Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta

14. Útlánaáhætta

(i) Skilgreining

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

(ii) Áhættuþættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

15. Lausafjáraáhætta

(i) Skilgreining

Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

(ii) Áhættuþættir og stýring

Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Skýringar, frh.:

16. Markaðsáætta

(i) Skilgreining

Markaðsáætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagæringum.

(ii) Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

17. Markaðsverð fjármálagjörninga

Markaðsverð fjármálagjörninga félagsins er metið jafnt bókfærðu þeirra.

18. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar með 20% eignarhlut eða meira, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Kröfur og skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig: **30.6.2016** **31.12.2015**

Krafa á tengda aðila

Heimavellir GP ehf., hluthafi í móðurfélagi 30.704 9.904

Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf., móðurfélag 2.093.783 1.115.278

19. Atburðir eftir reikningsskiladag

Frá reikningsskiladegi, 30. júní 2016, hefur félagið keypt 16 íbúðir beint eða í gegnum íbúðafélög fyrir samtals 590 millj. kr. Kaupin voru fjármögnuð með lántöku og nýútgefnu hlutafé.

Félagið hefur gert kaupsamninga um 214 íbúðir sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 6.910 millj. kr. og verða fjármagnaðar með lánum og útgáfu hlutafjár. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið fyrir árslok 2017. Í lok júní 2016 hefur félagið greitt inn á kaupsamningana 517 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fyrirframgreiddur kostnaður meðal fastafjármuna.

Félagið hefur unnið endurfjármögnun fjárfestingareigna félagsins. Fyrir liggur að félagið mun gefa út skráðan skuldabréfaflokk. Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður til 30 ára og með fasta vexti 3,9%. Á undirritunardegi árs hlutareiknings nemur fjárhæð útgefna skuldabréfa 600 millj. kr.