

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar - 30. júní 2026

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar – 30. júní 2026.....	5
Efnahagsreikningur 30. júní 2026.....	6
Eiginfjárfirlit 1. janúar – 30. júní 2026	7
Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar – 30. júní 2026.....	8
Skýringar.....	9
Ársfjórðungayfirlit	14



Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Heima hf. er fölginn í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótt- og afþreyingastarfsemi. Enn fremur 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 2026 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.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 8.745 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 samanborið við 7.578 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2025. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu var 5.830 m.kr. samanborið við 5.088 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 4.568 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi en var 1.114 m.kr. fyrir sama tímabil 2025. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 7.669 m.kr. á tímabilinu samanborið við 1.414 m.kr. á sama tímabili 2025. Aukin matsbreyting milli ára skýrist af hækkun verðlags á árinu 2026 en jafnframt hækkaði ávöxtunarkrafa á sama tímabili 2025 sem leiddi til minni matsbreytingar þess tímabils.

Heildareignir samstæðunnar námu 256.263 m.kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 82.284 m.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.939 m.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 32% í lok júní 2026.

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 2026 um 4% 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 2026 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg 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 2026 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 27. ágúst 2026.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Birgir Már Ragnarsson

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Steingrímur Halldór Pétursson

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 2026. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samandregna samstæðuárshlutareikningnum

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 viðbótarkröfur 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 2026, 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 viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur, 27. ágúst 2026.

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar – 30. júní 2026

	Skýring	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Leigutekjur		8.325	7.169
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		420	409
Rekstrartekjur	5	8.745	7.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(1.780)	(1.464)
Rekstur í fasteignum		(655)	(599)
Stjórnunarkostnaður		(480)	(427)
Rekstrarkostnaður	6	(2.915)	(2.490)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		5.830	5.088
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	7.669	1.414
Afskriftir eigna til eigin nota		(35)	(32)
Rekstrarhagnaður		13.463	6.471
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		78	144
Fjármagnsgjöld		(7.862)	(5.236)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(7.784)	(5.092)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	10	31	13
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.710	1.393
Tekjuskattur		(1.142)	(279)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		4.568	1.114
Hagnaður á hlut		2,34	0,62
Þynntur hagnaður á hlut		2,33	0,62

Skýringar á bls. 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýring	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	242.568	228.528
Eignir til eigin nota		727	727
Leigudreifing		243	266
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		70	43
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	10	6.093	6.093
Fastafjármunir		249.701	235.657
Viðskiptakröfur		749	832
Aðrar skammtímakröfur		964	924
Leigudreifing		63	84
Handbært fé		4.786	2.908
Veltufjármunir		6.563	4.748
Eignir samtals		256.263	240.405
Hlutfé		1.939	1.967
Yfirverðsreikningur hlutafjár		20.467	21.439
Bundið eigið fé		35.814	37.196
Óráðstafað eigið fé		24.064	18.882
Eigið fé		82.284	79.483
Vaxtaberandi skuldir	9	134.153	129.890
Leiguskuld		5.703	5.530
Tekjuskattsskuldbinding		19.616	18.474
Langtímaskuldir		159.471	153.893
Vaxtaberandi skuldir	9	11.786	4.578
Næsta árs afborgun leiguskuldar		0	48
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.721	2.403
Skammtímaskuldir		14.508	7.028
Skuldir samtals		173.978	160.922
Eigið fé og skuldir samtals		256.263	240.405

Skýringar á bls. 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Eiginfjáryfirlit 1. janúar – 30. júní 2026

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráð- stafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	1.764	14.206	36.952	11.600	64.521
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				1.114	1.114
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			2.342	(2.342)	0
Fært á lögbundinn varasjóð		(61)	61		0
Hlutafjárukning	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
1. janúar til 30. júní 2026					
Eigið fé 1. janúar 2026	1.967	21.439	37.196	18.882	79.483
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				4.568	4.568
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			5.918	(5.918)	0
Kaup á eigin bréfum	(28)	(972)			(1.000)
Arðgreiðsla				(782)	(782)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(7.300)	7.300	0
Kaupréttarsamningar				15	15
Eigið fé 30. júní 2026	1.939	20.467	35.814	24.064	82.284

Skýringar á bls. 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar – 30. júní 2026

	Skýring	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		4.568	1.114
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(7.669)	(1.414)
Afskriftir eigna til eigin nota		35	32
Hrein fjármagnsgjöld	7	7.784	5.092
Afkoma hlutdeildarféлага	10	(31)	(13)
Tekjuskattur		1.142	279
		5.830	5.088
Breyting á rekstartengdum eignum		59	(289)
Breyting á rekstartengdum skuldum		352	(218)
		6.241	4.581
Innheimtar vaxtatekjur	7	78	144
Greidd vaxtagjöld	7	(2.796)	(2.381)
Greiddir vextir af leiguskuld		(163)	(95)
Handbært fé frá rekstri		3.361	2.250
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(6.010)	(5.361)
Söluverð fjárfestingareigna	8	0	26
Móttekinn arður frá hlutdeildarfélagi	10	31	308
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)		(35)	(18)
Yfirtekið handbært fé við kaup á dótturfélögum		0	64
Fjárfestingarhreyfingar		(6.014)	(4.981)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		(1.000)	(499)
Greiddur arður		(782)	(750)
Tekin ný lán	9	17.139	8.277
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	9	(10.781)	(4.579)
Afborganir leiguskulda		(46)	(104)
Fjármögnunarhreyfingar		4.531	2.346
Breyting á handbæru fé		1.878	(386)
Handbært fé í ársbyrjun		2.908	3.780
Handbært fé í lok tímabils		4.786	3.395
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	0	(17.918)
Útgefið hlutafé		0	9.487
Yfirteknar skuldir		0	8.431

Skýringar á bls. 9-13 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 2026 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 2025.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. 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:

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Leigutekjur af leigusamningum	8.367	7.213
Dreifðar leigutekjur	(43)	(44)
Leigutekjur samtals	8.325	7.169
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	420	409
Rekstrartekjur samtals	8.745	7.578

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.044	939
Tryggingar	149	130
Viðhald og endurbætur	239	220
Orkukostnaður og sorphirða	108	94
Afskriftir og niðurfærsla krafna	59	40
Laun og launatengd gjöld	905	769
Eignfærð laun	(163)	(162)
Annar rekstrarkostnaður	574	461
Rekstrarkostnaður samtals	2.915	2.490

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	78	144
Fjármunatekjur samtals	78	144
Vaxtagjöld	(2.770)	(2.419)
Eignfærðir vextir	191	95
Lántökukostnaður	(80)	(29)
Vextir af leiguskuld	(163)	(95)
Verðbætur	(5.040)	(2.788)
Fjármagnsgjöld samtals	(7.862)	(5.236)
Hrein fjármagnsgjöld	(7.784)	(5.092)

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 þar 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 hlíðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar.

Innifalið 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 1.1.2026	222.951	5.578	228.528
Keyptar fjárfestingareignir	1.782		1.782
Fjárfesting á tímabilinu	4.418		4.418
Breyting vegna endurmats leiguskulda		171	171
Matsbreyting tímabilsins	7.714	(46)	7.669
Staða 30.6.2026	236.865	5.703	242.568

Sundurliðun fjárfestingareigna 2025:

Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	188.180	3.247	191.427
Keyptar fjárfestingareignir	21.064	2.471	23.535
Fjárfesting á árinu	6.005		6.005
Selt á árinu	(26)		(26)
Breyting vegna endurmats leiguskulda		72	72
Matsbreyting ársins	7.728	(212)	7.516
Staða 31.12.2025	222.951	5.578	228.528

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.6.2026:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	67.383	83.647	16.408	26.643	25.717	3.152	222.951
Endurflokkun	240	81	(76)	0	0	(245)	0
Keypt á tímabilinu	46	1.737	0	0	0	0	1.782
Fjárfesting á tímabilinu	1.062	888	62	26	836	1.544	4.418
Matsbreyting tímabilsins	2.693	2.737	684	837	774	(10)	7.714
Staða 30.6.	71.424	89.090	17.078	27.505	27.327	4.441	236.865

Veginn fjármagnsk. án
skattspörunar(WACC)

6,45% 6,37% 6,85% 6,77% 6,29% 6,47%

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2025:

	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
Endurflokkun	1.513	0	0	0	0	(1.513)	0
Keypt á árinu	27	14.661	0	6.316	0	60	21.064
Fjárfesting á árinu	3.083	1.435	140	120	296	931	6.005
Selt á árinu	(26)	0	0	0	0	0	(26)
Matsbreyting ársins	1.989	2.092	2.057	711	642	237	7.728
Staða 31.12.	67.383	83.647	16.408	26.643	25.717	3.152	222.951
Veginn fjármagnsk. án skattspórunar(WACC)	6,44%	6,40%	6,83%	6,80%	6,28%		6,48%

	2026		2025	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmnisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	14.262	(14.262)	12.633	(12.633)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	18.813	(16.094)	16.679	(14.272)

9. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.6.2026	31.12.2025
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	61.237	50.416
Græn bankalán	3.990	3.979
Grænar vaxtaberandi skuldir	65.227	54.395
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	46.435	45.481
Aðrar skuldir við lánastofnanir	35.521	35.733
Aðrar vaxtaberandi skuldir	81.956	81.215
Vaxtaberandi skuldir án affalla, yfirverðsreikningur og eignfærðs lántökukostnaðar	147.183	135.609
Afföll, yfirverð og eignfærður lántökukostnaður	(1.244)	(1.142)
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	(11.786)	(4.578)
Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti	134.153	129.890

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.600 m.kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á tímabilinu, án affalla, yfirverðs og eignfærðs lántökukostnaðar, greinast þannig:

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-31.12.
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	135.609	118.019
Ný lántaka	17.315	18.877
Yfirtekna skuldir við kaup á félögum	0	7.487
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(10.781)	(12.916)
Verðbætur	5.040	4.142
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	147.183	135.609

10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf., Silfursmári 12, 201 Kópavogur, er fasteignaþróunarfélag 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 30.6.2026 voru 25.319 m.kr. og eiginfjárhlutfall 72%.

Smárabyggð ehf. eignarhlutur 20,6%

Smárabyggð ehf., Silfursmári 12, 201 Kópavogur, hélt á fasteignum og lóðum í Smárabyggð í Kópavogi en þeirri uppbyggingu er lokið. Heildareignir Smárabyggðar samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2025 eru 299 m.kr. og eiginfjárhlutfall 53%.

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum greinist þannig:

	30.6.2026	31.12.2025
Bókfært verð 1.1.	6.093	5.558
Áhrif hlutdeildarféлага	31	844
Arðgreiðsla frá hlutdeildarfélagi	(31)	(308)
Bókfært verð 30.6. / 31.12.	6.093	6.093

11. Önnur mál

Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf. og FF 11 ehf., með eiganda að fasteigninni Miðhrauni 4 í Garðabæ. Málin snúa að uppgjöri sameigenda í kjölfar brunans 5. apríl 2018 og nema fjárkröfur FF11 ehf. samtals um 360 m.kr. í báðum málunum, m.a. vegna meintra tapaðra leigutekna, sameignarkostnaðar og skaðabótaskyldu. Heimar atvinnuhúsnæði ehf. hefur hafnað öllum kröfum og mótmælt öllum málsástæðum. Gagnkröfur félagsins nema 18,9 m.kr. Í öðru málinu hefur verið aflað matsgerða og er málið enn til meðferðar hjá héraðsdómi. Í hinu málinu, sem lýtur að meintu ofgreiddu tryggingarfé og sameiginlegum kostnaði, féll dómur í Landsrétti í máli nr. 607/2024 þar sem Heimar atvinnuhúsnæði ehf. og húsfélagið Miðhrauni 4 voru sýknuð af öllum kröfum FF11 ehf. FF11 ehf. óskaði í kjölfarið eftir áfrýjunarleyfi til Hæstaréttar, sem var samþykkt, og mun málið því fara fyrir Hæstarétt. Á þessum tímamarki er ekki unnt að meta hvort framangreind dómsmál muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.

Ársfjórðungayfirlit

	2F 2026	1F 2026	4F 2025	3F 2025	Samtals
Leigutekjur	4.207	4.118	4.219	4.017	16.560
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	213	208	209	207	836
Rekstrartekjur	4.419	4.325	4.428	4.223	17.396
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(902)	(878)	(841)	(799)	(3.421)
Rekstur í fasteignum	(316)	(339)	(371)	(284)	(1.310)
Stjórnunarkostnaður	(224)	(255)	(283)	(177)	(939)
Rekstrarkostnaður	(1.443)	(1.472)	(1.495)	(1.260)	(5.670)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.977	2.853	2.934	2.963	11.726
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.400	4.268	4.367	1.735	13.771
Afskrift eigna til eigin nota	(18)	(17)	(20)	(16)	(72)
Rekstrarhagnaður	6.359	7.105	7.280	4.681	25.425
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	70	8	70	27	176
Fjármagnsgjöld	(3.534)	(4.328)	(1.536)	(2.524)	(11.922)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.465)	(4.320)	(1.465)	(2.497)	(11.746)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	(17)	48	828	3	862
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.877	2.833	6.642	2.188	14.539
Tekjuskattur	(575)	(567)	(1.154)	(437)	(2.733)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	2.301	2.266	5.487	1.750	11.805
Hagnaður á hlut					
Hagnaður á hlut	1,18	1,15	2,77	0,87	
Þynntur hagnaður á hlut	1,18	1,15	2,77	0,87	

