

Árshlutareikningur Heima hf.

Helstu atriði hálfársuppgjors:

- Rekstrartekjur voru 8,7 ma.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 16,1% frá fyrra ári sem er 11,3% umfram hækkun verðlags á sama tíma.
- Raunvöxtur leigutekna á sambærilegu eignasafni milli ára er 3,1%.
- EBITDA nam 5,8 ma.kr. og hækkar um 14,6% m.v. sama tímabil árið 2025.
- Hagnaður var 4,6 ma.kr. samanborið við 1,1 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Arðsemi eiginfjár var 11,8%.
- Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 243 ma.kr. í lok tímabils.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam 7,7 ma.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins.
- Handbært fé nam 4,8 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 146 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 61,6% og eiginfjárlutfall 32,1% í lok tímabils.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Rekstur Heima er stöðugur og tekjugrunnur félagsins traustur. Útleiguhlutfall er áfram hátt, eða 96%, og 42% leigutekna koma frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Áhersla á uppbyggingu og þróun kjarnasvæða heldur áfram að styrkja eignasafnið og tekjugrunn félagsins til lengri tíma.

Samstarfið við Klasa, sem hófst árið 2022 með það að markmiði að skapa aukin verðmæti úr þróunareignum Heima, skilaði nú í fyrsta sinn fullkláruðu verkefni inn í eignasafn félagsins með kaupum Heima á Silfursmára 12. Þar með hefur fyrsta verkefnið farið allan ferilinn frá þróun og uppbyggingu hjá Klasa yfir í fullbúna tekjuskapandi eign Heima. Mikil eftirspurn hefur verið eftir rýmum í Silfursmára og er eignin nú að fullu útleigð. Það undirstrikar styrk Smáralindarsvæðisins og þá möguleika sem felast í áframhaldandi uppbyggingu þess.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 8.745 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 8.325 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 16,1% samanborið við sama tímabil 2025, sem jafngildir tæplega 11,3% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 5.830 m.kr. sem samsvarar 14,6% hækkun samanborið við sama tímabil 2025.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 236.865 m.kr. Safnið samanstendur nú af 98 fasteignum sem alls eru um 392 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 sex mánuði ársins nam 7.669 m.kr.

Umsvif og horfur

Alls voru gerðir 26 samningar fyrir um 9.070 m² á öðrum ársfjórðungi.

Meðal stærstu samninga á tímabilinu var meðal annars nýr samningur við Rarik fyrir um 2.450 m² í Dvergshöfða 4, nýju og glæsilegu skrifstofuhúsnæði í byggingu við Borgarhöfða, en þegar hafa verið undirritaðir leigusamningar fyrir um 60% hússins. Þá var gengið frá endurnýjun við Líf og List fyrir um 960 m² í Smáralind og endurnýjun við BBA//Fjeldco fyrir um 870 m² í Katrínartúni 2.

Smárinn heldur áfram að styrkja stöðu sína sem einn af lykilkjörnnum Heima. Á fjórðungnum bættist Silfursmári 12, um 2.700 fermetra hágæða skrifstofu- og verslunarhúsnæði, við eignasafnið en húsið er þegar orðið að fullu útleigt sem endurspeglar mikla eftirspurn eftir leigurýmum á svæðinu. Sú eftirspurn og kraftur endurspeglast einnig í Smáralind sem er áfram í sókn. Gestafjöldi Smáralindar jókst um 27% og velta rekstraraðila um 21% milli ára á öðrum ársfjórðungi, samanborið við 20% og 18% aukningu á fyrsta ársfjórðungi.

Afkomuspá ársins hefur verið uppfærð m.t.t. verðlags og þróun leigutekna. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2026 verði á bilinu 16.850 – 17.200 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 12.050 – 12.400 m.kr.

Sjálfbærni

Á tímabilinu var grænn fjármögnunarrámmi félagsins uppfærður og birtur, að undangenginni staðfestingu óháðs þriðja aðila.

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

Heimar hækkuðu sig um eitt stig í heildareinkunn í UFS mati Reitunar 2026 og eru áfram í flokki B1. Í bæði umhverfispáttum og stjórnarháttum hækka Heimar sig um flokk og eru nú í flokki A3, með 86 stig. Þá hlutu Heimar viðurkenningu Stjórnvísí sem Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og eiginfjárhlutfall 32,1%. Í lok tímabilsins var handbært fé 4.786 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.600 m.kr. í lok tímabilsins.

Þann 11. júní sl. lauk félagið við stækkun á tveimur grænum skuldabréfaflokkum. Alls seldust skuldabréf að nafnverði 2.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,98% í flokknum HEIMAR50 GB og er flokkurinn eftir stækkununa að nafnverði 18.720 m.kr. Að auki seldust skuldabréf að nafnverði 1.400 m.kr. á pari, eða 0,90% vaxtaálagi í flokknum HEIMAR230628 GB og er flokkurinn eftir stækkunina að nafnverði 2.520 m.kr.

Kynningarfundur á hálfársuppgjöri

Samhliða birtingu uppgjors bjóða Heimar til opins kynningarfundar samdægurs kl. 15:45. 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/afkoma-fyrstu-6-manada-2026/>

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

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