



# Ársuppgjör 2018

Kynning fyrir markaðsaðila

*14. febrúar 2019*



Ársuppgjör 2018

## Dagskrá

1. Rekstur tímabilsins
2. Efnahagur
3. Sjóðstreymi
4. Starfsemi
5. Fyrirspurnir

**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.



# Helstu atriði 2018

---

Leigutekjur  
hækka um  
19% milli ára

EBITDA  
ávöxtun 4.  
ársfj. 4,4%

300.000  
kr/m<sup>2</sup>  
bókfært virði

Eignasala  
6.167 m.  
8% yfir  
bókfærðu  
virði

Bústaðavegur

H 1 - Jarðhæð



*Ársuppgjör 2018*

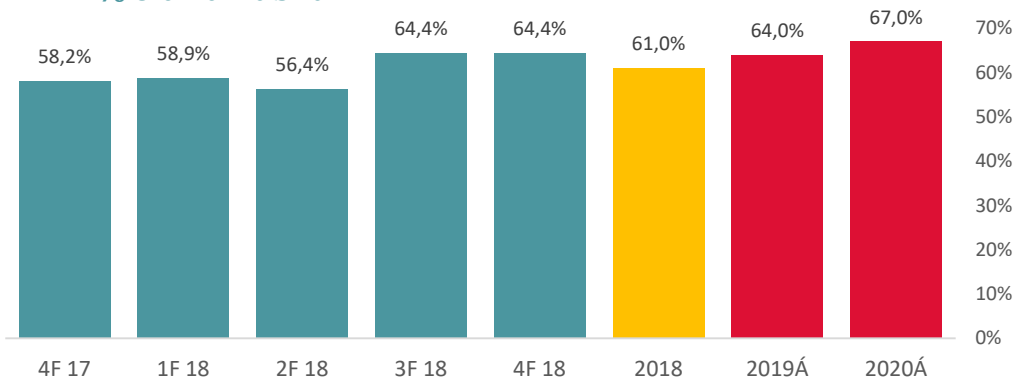
# Rekstur



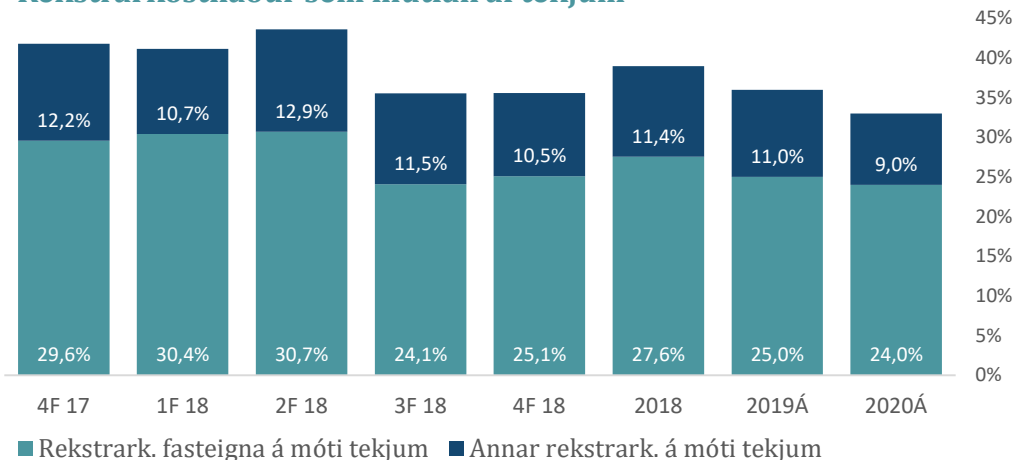
# Rekstur 2018

|                                                    | 2018        | 2017        | % br. |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------|
| Leigutekjur                                        | 3.685.788   | 3.096.038   | 19%   |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna               | (1.015.929) | (1.000.343) | 2%    |
| Hreinar leigutekjur                                | 2.669.859   | 2.095.695   |       |
| Annar rekstrarkostnaður                            | (419.992)   | (473.321)   | -11%  |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (EBIT)</b> | 2.249.867   | 1.622.374   | 39%   |
| Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna                     | 496.020     | 156.565     |       |
| Matsbreyting fjárf.eigna                           | 111.918     | 3.688.470   |       |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                            | 2.857.805   | 5.467.409   | -48%  |
| Fjármunatekjur                                     | 11.169      | 16.992      |       |
| Fjármagnsgjöld                                     | (2.809.076) | (1.958.587) |       |
| Hrein fjármagnsgjöld                               | (2.797.907) | (1.941.595) |       |
| <b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>                   | 59.898      | 3.525.814   |       |
| Tekjuskattur                                       | (12.084)    | (809.416)   |       |
| <b>Hagnaður (tap) tímabilsins</b>                  | 47.814      | 2.716.398   |       |

## EBIT % eftir tímabilum



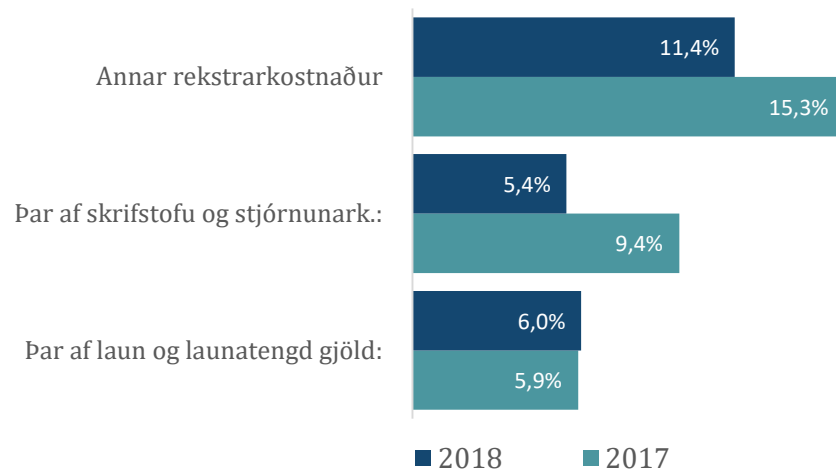
## Rekstrarkostnaður sem hlutfall af tekjum



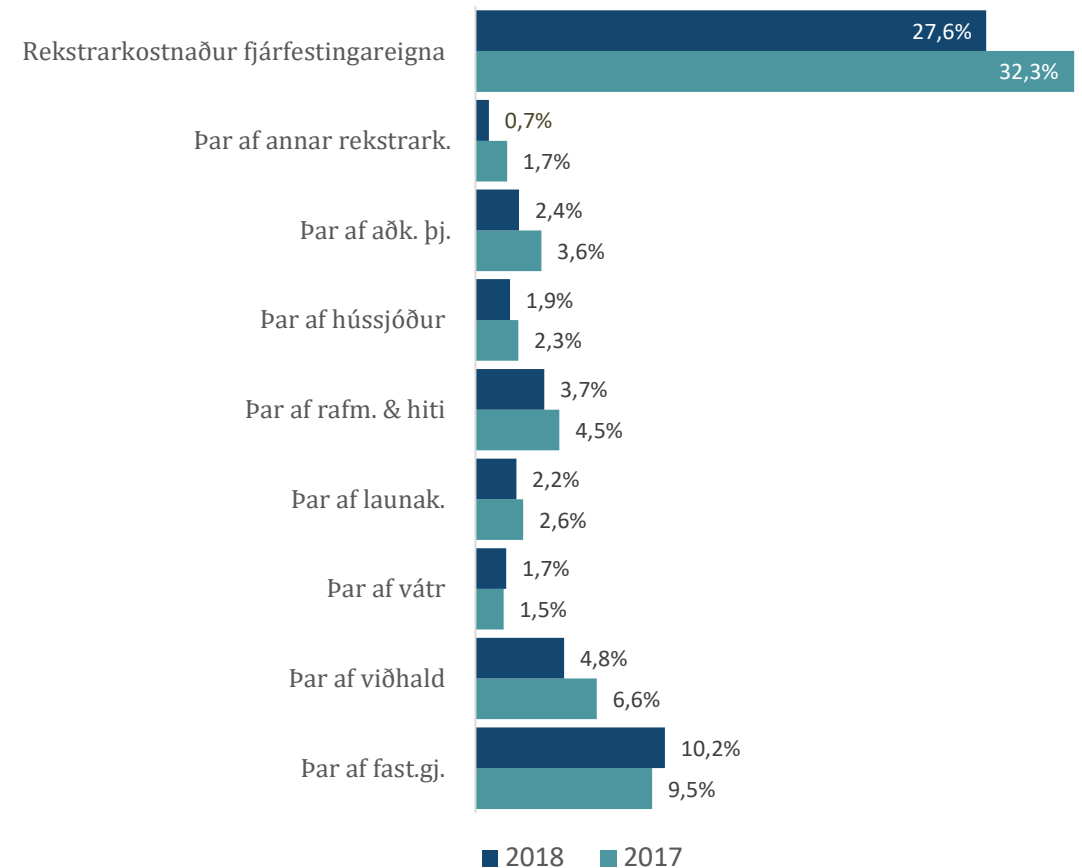
# Rekstrarkostnaður eigna

- Góður árangur hefur náðst í að lækka rekstrarkostnað eigna.
- Allir kostnaðarliðir lækka milli ára nema fasteignagjöld en þau hafa hækkað mikið samhliða hækkandi fasteignamati
- Annar rekstrarkostnaður lækkar talsvert sem skýrist af lækkandi skrifstofu og stjórnunarkostnaði.
- Launakostnaður hækkar lítillega.

## Annar rekstrark. á móti tekjum



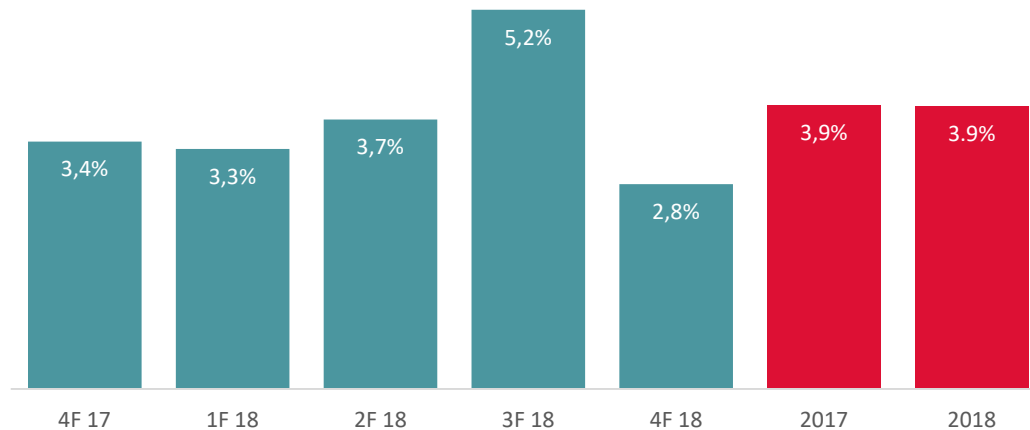
## Rekstrark. fjárf.eigna á móti tekjum



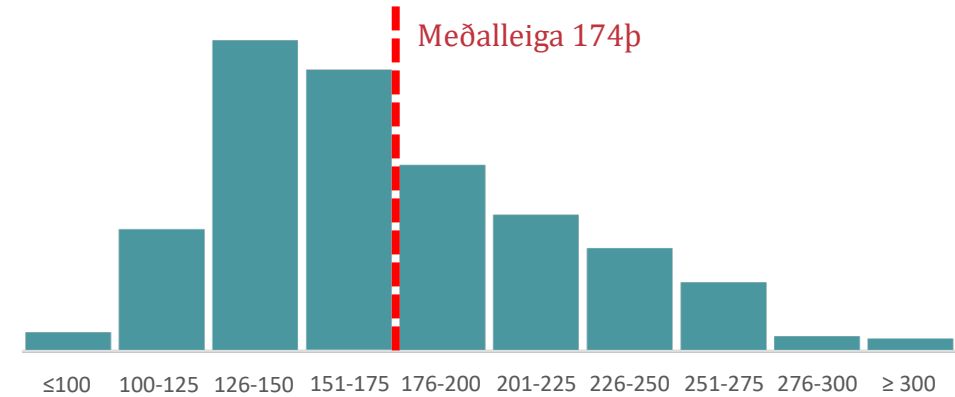
# Leigutekjur

- Leigutekjur eignasafnsins hækka um 19% milli ára sem skýrist að mestu leiti af fjölgun íbúða.
- Hækkun mánaðarleigu íbúða frá jan. 2018 – des. 2018 var 3,2% umfram verðlag.
- Meðalleiga á íbúð í desember 2018 var 174 þús. kr.
- Tekjuvegin vannýting lækkaði á 4. ársfjórðungi í 2,8% og árið er þá í 3.9%

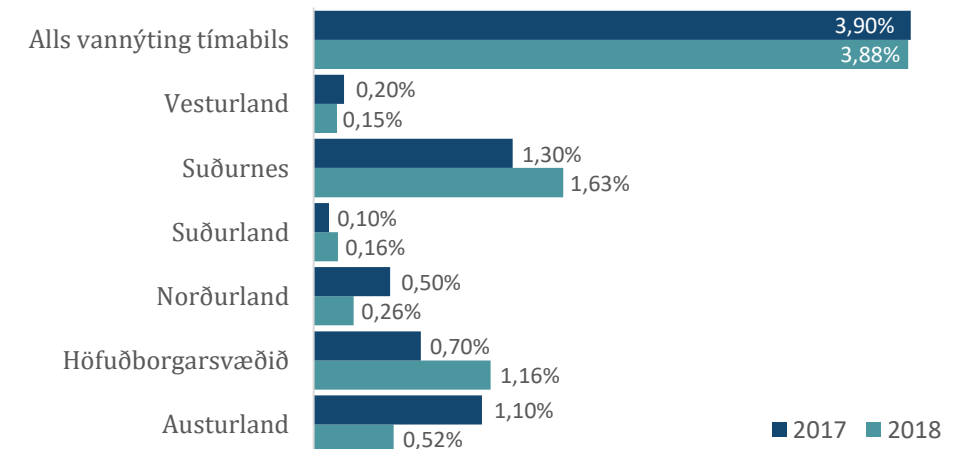
## Tekjuvegin vannýting íbúða



## Dreifing leigutekna desember 2018 í þús. kr.



## Vannýting svæða 2018 og 2017





*Ársuppgjör 2018*

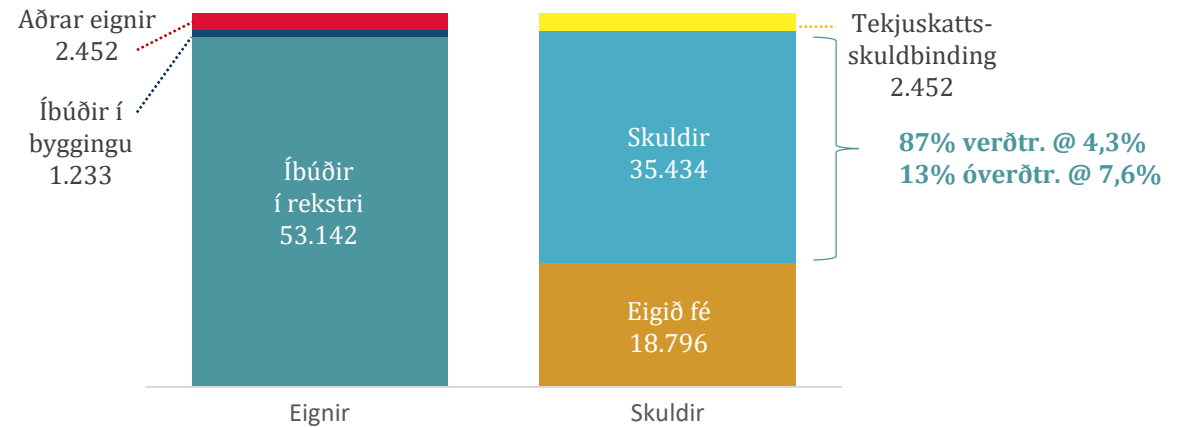
# Efnahagur

## Ársuppgjör 2018 : Efnahagur

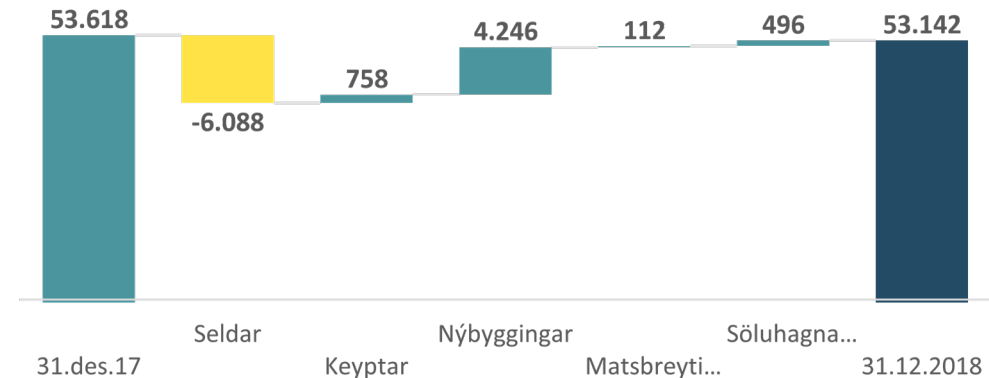
# Mikil umbreyting efnahags

- Efnahagsreikningurinn styrktist mikið á milli ára
- Gefin voru út skráð skuldabréfa fyrir samtals 6.180 milljónir króna á árinu. Þar af var útgáfa í desember síðastliðnum á bréfum fyrir 3.180 m.kr í tveimur flokkum á 3,53% meðalvöxtum. Í janúar 2019 voru flokkarnir stækkaðir um 2.220 m. kr. til viðbótar á sömu kjörum.
- Skammtímaskuldir lækkuðu um 1.597 m.kr. og námu 1.247 m.kr. við árslok.
- Handbært fé hækkaði úr 156 m.kr í 1.172 m.kr
- Til viðbótar hækkuðu aðrar skammtímakröfur um 905 m.kr í 1.202 m.kr. sem er að mestu leiti ógreidd kaupverð seldra íbúða
- Eigið fé er 18.796 m.kr. en útgefið hlutafé er 11.251 m.kr. sem samsvarar innra virði 1,67 kr. á hlut.
- Eiginfjárhlutfall er 33% í árslok.
- Veðsetningarhlutfall íbúða (LTV) er 65,3%.

### Eignir og skuldir í m. kr.



### Breytingar á eignasafni árið 2018 í m. kr.

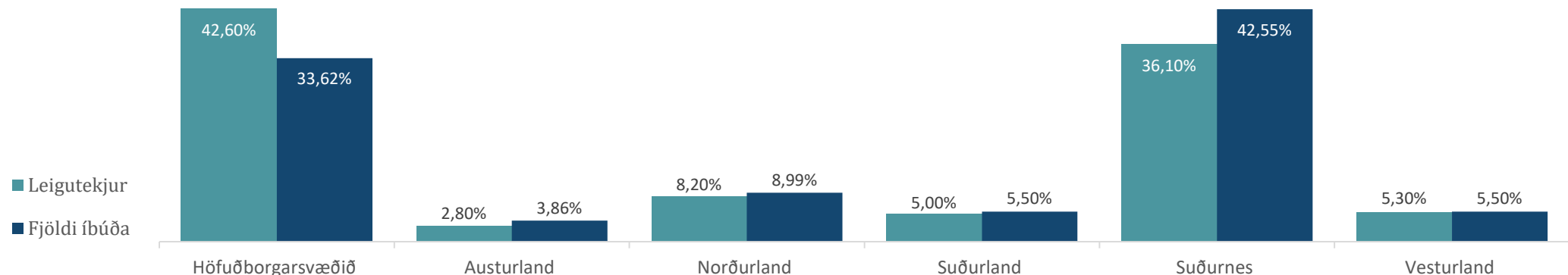


Ársuppgjör 2018 : Efnahagur

# Eignasafn eftir landssvæðum

|                                    | Höfuðborgarsvæðið | Suðurnes | Suðurland | Vesturland | Norðurland | Austurland | Alls           |
|------------------------------------|-------------------|----------|-----------|------------|------------|------------|----------------|
| Fjöldi íbúða                       | 636               | 805      | 104       | 104        | 170        | 73         | <b>1.892</b>   |
| Fjöldi fermetra                    | 53.569            | 83.671   | 9.297     | 10.124     | 13.708     | 6.585      | <b>176.955</b> |
| Meðalstærð íbúða (m <sup>2</sup> ) | 84                | 104      | 89        | 97         | 81         | 90         | <b>94</b>      |
| Meðalaldur (ár)                    | 8                 | 27       | 14        | 10         | 9          | 12         | <b>17</b>      |
| Fasteignamat 2019 (m.kr.)          | 22.917            | 19.768   | 2.814     | 3.001      | 5.109      | 1.407      | <b>55.015</b>  |
| Bókfært virði (m.kr.)              | 25.911            | 17.081   | 2.283     | 2.360      | 4.429      | 1.079      | <b>53.142</b>  |
| - pr m <sup>2</sup> (þús.kr.)      | 484               | 204      | 246       | 233        | 323        | 164        | <b>300,3</b>   |

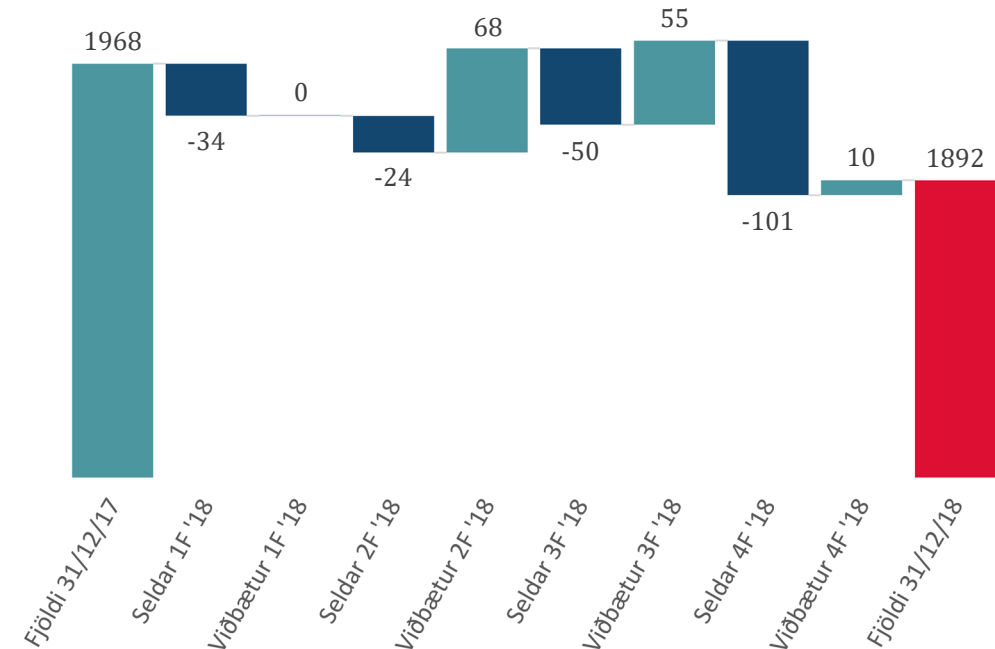
## Landssvæðaskipting tekna og íbúða



# Endurskipulagning eignasafns

- Unnið hefur verið að endurskipulagningu eignasafns á árinu með það að markmiði að auka rekstrarhagkvæmni og hækka arðsemi eignasafnsins.
- Seldar hafa verið 209 íbúðir fyrir 6.167 m.kr. á 8% yfir bókfærðu virði.
- Félagið hefur sett í rekstur á sama tíma 47 íbúðir við Einivelli 1-3 og 32 stúdío íbúðir á Ásbrú í Reykjanesbæ.
- Til viðbótar tók félagið við íbúðum í Boðarþingi 18-20 í Kópavogi og Jaðarleiti 8 í Reykjavík sem hafa verið seldar að mestu leiti.
- Milli ára þá fækkar íbúðum í eignasafni félagsins um 76.
- Á árunum 2019 og 2020 er frekari eignasala fyrirhuguð sbr. tilkynningu dags. 19. nóv. 2018, og má áætla að í árslok 2020 verði félagið með um 1.580 íbúðir í rekstri.
- Það sem af er árinu 2019 hefur félagið samþykkt kauptilboð og selt eignir fyrir 2,781 milljón króna (110 íbúðir).

Breyting á fjölda íbúða milli ársfjórðunga





*Ársuppgjör 2018*

# Sjóðstreymi



# Talsverð hækkun handbærs fjár

- Handbært fé frá rekstri hækkar um 217 m.kr. milli ára og nemur 398 m.kr.
- Innborgað söluverð fjárfestingareigna nam 5.122 m.kr. en um 1.094 m.kr. eru ógreiddar.
- Skammtímalán eru greidd niður fyrir um 1.607 m.kr.
- Hækkun á handbæru fé nemur 1.015 m.kr. á árinu og er í árslok 1.171 m.kr.

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

**Fjárfestingarhreyfingar**  
Fjárfesting í fjárfestingareignum  
Fjárfesting í fjárf.eignum í byggingu  
Söluverð fjárfestingareigna  
Rekstrarfjármunir  
Fjárfesting í dótturfélögum  
Skuldabréfaeign, breyting  
**Fjárfestingarhreyfingar**

**Fjármögnunarhreyfingar**  
Innborgað hlutafé  
Tekin ný langtímalán  
Afborganir langtímalána  
Skammtímalán, breyting  
Staða við tengd félög, breyting  
**Fjármögnunarhreyfingar**

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

| 2018         | 2017        |
|--------------|-------------|
| 2.332.684    | 1.678.712   |
| 11.169       | 16.992      |
| (1.946.138)  | (1.514.672) |
| 397.715      | 181.032     |
| (758.281)    | (8.054.686) |
| (3.633.991)  | (313.328)   |
| 5.122.271    | 1.743.572   |
| (7.202)      | (25.564)    |
| 0            | (238.593)   |
| (16.878)     | 672         |
| 705.919      | (6.887.92)  |
| 1.161.049    | 0           |
| 11.689.075   | 9.470.521   |
| (11.180.228) | (3.444.828) |
| (1.607.754)  | 356.608     |
| (149.994)    | 275.047     |
| (87.852)     | 6.657.348   |
| 1.015.782    | (49.547)    |
| 155.932      | 201.907     |
| 0            | 3.572       |
| 1.171.714    | 155.932     |



*Ársuppgjör 2018*

# Starfsemi



# Starfsemi og horfur

## Arðsemi eignasafns

- Unnið verður áfram að því að auka arðsemi eignasafns félagsins
- Fyrirhuguð 17.000 m.kr. eignasala á árunum 2019-2020 lykilatriði til að ná aukinni arðsemi ásamt því að nýjar og hagkvæmar íbúðir bætast við safnið.
- Öflugir innviðir í félaginu tryggja að umsýsla íbúða er með hagstæðasta móti

## Endurfjármögnun

- Áframhaldandi útgáfa skráðra skuldabréfa
- Endurfjármögnun styrkir sjóðstreymi og afkomu félagsins.

## Horfur 2018-2020

- Tekjur 2019 áætlaðar 3.590 m.kr. og 2020 3.410 m.kr.
- Áætluð EBITDA framlegð 2019 63,5%-64,8% og 2020 í 66,6%-67,8%
- Fjöldi íbúða í lok árs 2019 um 1.600 íbúðir og um 1.580 í lok árs 2020.
- Áætlanir félagsins eru háðar því að sala eigna gangi eftir innan þess tímaramma sem félagið gerir ráð fyrir.

# Hluthafar 31. desember 2018

|    | 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  | Landsbankinn hf.                | 7,3%        | 31,0%     |
| 5  | Birta lífeyrissjóður            | 5,6%        | 36,6%     |
| 6  | Sjóvá-Almennar tryggingar hf.   | 4,8%        | 41,4%     |
| 7  | Vátryggingafélag Íslands hf.    | 3,9%        | 45,3%     |
| 8  | Klasi ehf.                      | 3,9%        | 49,2%     |
| 9  | M75 ehf                         | 3,8%        | 53,0%     |
| 10 | Kvika banki hf.                 | 3,7%        | 56,6%     |
| 11 | Arion banki hf.                 | 2,8%        | 59,4%     |
| 12 | IS Hlutabréfasjóðurinn          | 2,3%        | 61,7%     |
| 13 | Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.     | 2,0%        | 63,7%     |
| 14 | TM fé ehf.                      | 1,9%        | 65,6%     |
| 15 | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 1,9%        | 67,5%     |
| 16 | Efniviður ehf.                  | 1,7%        | 69,2%     |
| 17 | Íslandsbanki hf.                | 1,6%        | 70,8%     |
| 18 | Brimgarðar ehf.                 | 1,5%        | 72,3%     |
| 19 | Frostaskjól ehf.                | 1,5%        | 73,8%     |
| 20 | Global Macro Absolute Return Ad | 1,3%        | 75,0%     |
|    | Aðrir hluthafar (564)           | 25,0%       | 100,0%    |



Ársuppgjör 2018 : Starfsemi

# Helstu fasteignaverkefni

Boðarþing - 36 íbúðir fyrir 50+



36 íbúðir

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

Ársuppgjör 2018 : Starfsemi

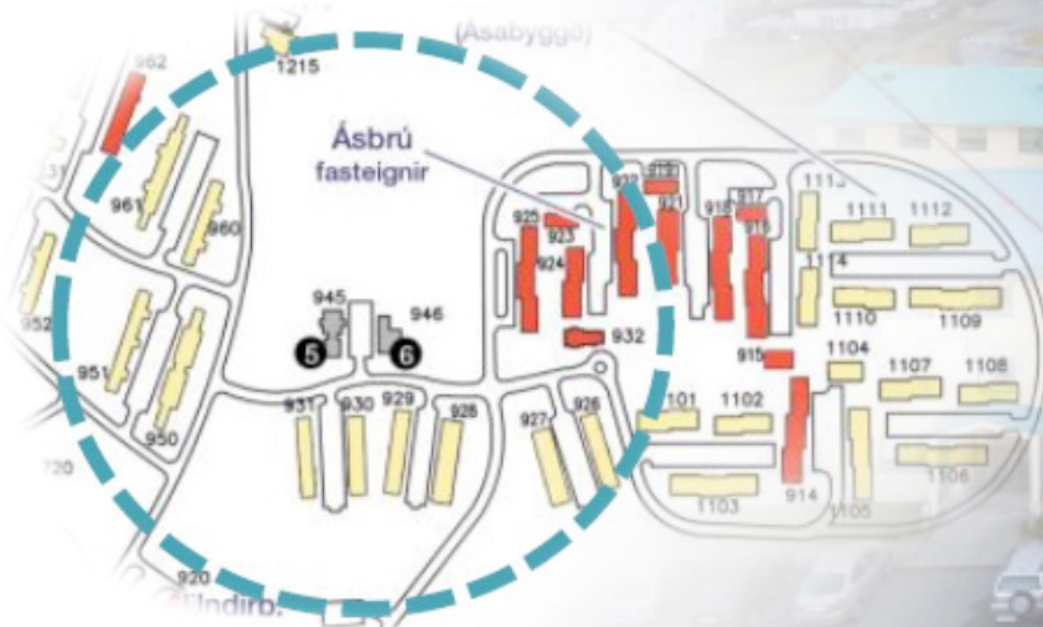
# Helstu fasteignaverkefni

## Ásbrú - 900 hverfið í söluferli

9 fjölbýlishús, samtals 154 íbúðir

32 stúdíóíbúðir – um 40 fm

122 stórar íbúðir – um 155 fm



Ársuppgjör 2018 : Starfsemi

# Helstu fasteignaverkefni

## Hlíðarendi

164 íbúðir

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

*Bílastæði með hverri íbúð*  
*Frábær staðsetning*



Ársuppgjör 2018 : Starfsemi

# Helstu fasteignaverkefni

## Veðurstofuhæð

100 smábúðir.

*Skipulag hefur tafist. Gerum ráð fyrir að framkvæmdir hefjist á næsta ári.*





*Ársuppgjör 2018*

# Fyrirspurnir

