

Heimar hf. – Spá 2026-2035 og verðmat 1.1.26																																								
Fjárhæðir millj. kr. / %	Rauntölur	Rauntölur	Rauntölur	Rauntölur	Rauntölur	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá																								
Samstæða	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	Spá																								
Rekstrarreikningur og heildarafkoma																																								
Leigutekjur	10.374	11.508	13.026	14.051	15.404	16.804	17.476	18.000	18.540	19.096	19.669	20.259	20.867	21.493	22.138																									
Tekjur vegna reksturs fasteigna	641	689	751	786	825	858	892	919	947	975	1.004	1.034	1.065	1.097	1.130																									
Rekstrarkostnaður	-3.404	-3.829	-4.368	-4.783	-5.245	-5.652	-5.878	-6.054	-6.236	-6.423	-6.615	-6.814	-7.018	-7.229	-7.446																									
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.611	8.368	9.409	10.054	10.984	12.010	12.490	12.865	13.251	13.648	14.058	14.480	14.914	15.361	15.822																									
Matsbreyting fjárfestingaereigna	6.935	5.993	6.518	8.152	7.516	9.141	9.507	7.415	7.638	7.867	8.103	8.346	8.596	8.854	9.120																									
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaegna	227	126	-85	289	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
Afskriftir eigna til eigin nota	-15	-21	-35	-57	-69	-73	-73	-73	-73	-73	-73	-74	-74	-74	-74																									
Rekstrarhagnaður (EBIT)	14.758	14.466	15.807	18.438	18.431	21.078	21.924	20.207	20.816	21.442	22.087	22.752	23.436	24.142	24.868																									
Hrein fjármagnsgjöld	-7.010	-10.970	-11.566	-9.344	-9.054	-10.225	-10.359	-9.280	-9.533	-9.776	-10.840	-11.162	-11.477	-11.803	-12.141																									
Áhrif hlutdeildarfélaga	0	205	581	889	844	914	996	1.086	1.184	1.290	1.406	1.533	1.671	1.821	1.985																									
Hagnaður f. skatt og aðra heildarafkomu	7.748	3.701	4.822	9.983	10.221	11.768	12.562	12.014	12.466	12.956	12.654	13.123	13.630	14.160	14.712																									
Tekjuskattur	-1.577	-787	-1.004	-1.751	-1.870	-2.171	-2.313	-2.186	-2.256	-2.333	-2.249	-2.318	-2.392	-2.468	-2.545																									
Önnur heildarafkoma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
Heildarafkoma ársins	6.171	2.914	3.818	8.232	8.351	9.597	10.249	9.828	10.209	10.623	10.404	10.805	11.238	11.692	12.167																									
Rekstrartekjur, breyting í %																																								
Rekstrarkostnaður / rekstrartekjur	30,9%	31,4%	31,7%	32,2%	32,3%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%	32,0%																									
Arðsemi fjárfestingaereigna	4,9%	5,0%	5,3%	5,4%	5,2%	5,2%	5,2%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%																									
EBITDA %	69,1%	68,6%	68,3%	67,8%	67,7%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%	68,0%																									
Matsbreyting fjárfestingaereigna %	4,7%	3,7%	3,8%	4,5%	3,9%	4,0%	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%																									
EBIT %	134,0%	118,6%	114,7%	124,3%	113,6%	119,3%	119,4%	106,8%	106,8%	106,8%	106,8%	106,8%	106,9%	106,9%	106,9%																									
Meðalvextir lána 1)	7,3%	10,4%	10,1%	8,0%	7,1%	7,5%	7,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%																									
Arðsemi eigin fjár 2)	13,2%	5,6%	7,1%	14,5%	12,3%	12,2%	12,4%	11,6%	11,8%	12,0%	11,4%	11,6%	11,8%	12,0%	12,2%																									
Efnhagsreikningur																																								
Fastafjármunir	162.065	179.063	188.594	198.156	235.657	245.283	255.320	263.319	271.613	280.256	289.204	298.472	308.073	318.021	328.334																									
Veltufjármunir	3.967	2.274	4.272	4.707	4.748	3.608	3.697	3.766	3.836	3.909	3.984	4.060	4.140	4.221	4.305																									
Eignir samtals	166.032	181.337	192.866	202.863	240.405	248.891	259.017	267.085	275.449	284.164	293.188	302.532	312.212	322.242	332.639																									
Eigið fé	53.043	53.960	57.778	64.522	79.484	88.291	90.862	92.491	94.838	97.294	99.199	101.681	104.276	106.977	109.790																									
Langtímaskuldir	102.356	118.200	129.566	131.058	153.893	153.824	161.292	167.666	173.617	179.809	186.857	193.648	200.660	207.913	215.419																									
Skammtímaskuldir	10.633	9.177	5.522	7.283	7.028	6.777	6.863	6.927	6.994	7.062	7.132	7.203	7.277	7.353	7.430																									
Eigið fé og skuldir samtals	166.032	181.337	192.866	202.863	240.405	248.891	259.017	267.085	275.449	284.164	293.188	302.532	312.212	322.242	332.639																									
Fjárfestinga eignir																																								
Fjárf. í fjárfestinga eignum (nettó)	7.029	6.604	2.480	538	29.585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
Fermetrar til útleigu í þús.	382	373	372	365	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389																									
Bókf. v. fjárfestingaereigna á m2 í þús.kr.	422	466	491	524	587	611	635	654	674	694	715	737	759	781	805																									
Vaxtaberandi skuldir	99.409	113.292	119.613	120.935	140.046	137.808	142.965	147.155	150.851	154.712	159.512	163.986	168.608	173.396	178.358																									
Greiddur arður	0	1.497	0	1.453	750	790	7.678	8.199	7.862	8.168	8.498	8.323	8.644	8.991	9.354																									
Arður í hlutfalli af heildarafk. fyrra árs	0,0%	24,3%	0,0%	38,1%	9,1%	9,5%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%																									
Eiginfjárhlutfall	31,9%	29,8%	30,0%	31,8%	33,1%	35,5%	35,1%	34,6%	34,4%	34,2%	33,8%	33,6%	33,4%	33,2%	33,0%																									
Verðmat – ISK																																								
Vegið meðaltal útistandandi hluta í millj.	1.823	1.813	1.809	1.802	1.888	1.967	1.967	1.967	1.967	1.967	1.967	1.967	1.967	1.967	1.967																									
Heildarafkoma í milljónum króna	6.171	2.914	3.818	8.232	8.351	9.597	10.249	9.828	10.209	10.623	10.404	10.805	11.238	11.692	12.167																									
Heildarafkoma á hlut	3,4	1,6	2,1	4,6	4,4	4,9	5,2	5,0	5,2	5,4	5,3	5,5	5,7	5,9	6,2																									
Arður á hlut	0,0	0,8	0,0	0,8	0,4	0,4	3,9	4,2	4,0	4,2	4,3	4,2	4,4	4,6	4,8																									
Bókfært eigið fé á hlut	29,1	29,8	31,9	36,6	40,4	44,9	46,2	47,0	48,2	49,5	50,4	51,7	53,0	54,4	55,8																									
Námsgreining virðis																																								
Verðm. vx. mt. 2026-2035		Vöxtur rekstrart. mt. 2026-2035																																						
		4,75%	35,2	40,0	45,1																																			
		3,75%	43,5	48,2	53,3																																			
		2,75%	51,4	55,9	60,9			Framtíðarvirði: Afg. afk. 2035 x (1 + 3%) / (10% – 3%) = 11,0																																
Lykilt. mt. 2021-2025		2026-2035																																						
Rt. br. ...		10,8%			3,7%																																			
Kostn. hl.		31,7%			32,0%																																			
Arðs. fj.		5,2%			5,1%																																			
EBIT		121,0%			109,3%																																			
Arðs. e.f.		10,6%			11,9%		Virði hlutar 1.1.2026 í kr. 48,2																																	
1) Meðalvextir lána = fjármagnsgjöld / ((vaxtaberandi skuldir 1.1. + 31.12.) / 2)																																								
2) Arðsemi eigin fjár = heildarafkoma / (eigið fé 1.1. – 9/12 x arður +/- 6/12 x aðrar breytingar á eigin fé)																																								