

Almenna leigufélagið ehf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2018

Efnisyfirlit

	Bls.		Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar	3	Efnahagsreikningur	6
Könnunaráritun óháðra endurskoðenda	4	Yfirlit um eigið fé	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5	Yfirlit um sjóðstreymi	8
		Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

Aðalstarfsemi Almenna leigufélagsins ehf. er eignarhald, leiga og rekstur fasteigna ásamt eignarhaldi á félögum í sömu starfsemi.

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

Samandregni árshlutareikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Almenna BK ehf., Almenna C ehf., Almenna E ehf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., Reykjavík Apartments ehf. og X459 ehf.

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018 að fjárhæð 400,6 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní 2018 nam 12.683,7 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 45.351,7 millj. kr. í lok júní 2018.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 1.030,7 millj. kr. Á árinu var hlutfé félagsins aukið um 70 millj. kr. og nemur í lok júní 1.100,7 millj. kr. Í lok júní 2018 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður eins og í ársbyrjun.

Í byrjun júní gekk félagið frá kaupunum á 100% eignarhlut í Reykjavík Apartments ehf., X459 ehf. og 50% eignarhlut í L56 ehf. Í lok júní 2018 voru 1.262 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni. Kaupin voru fjármöggnuð með eigið fé og yfirtöku skulda.

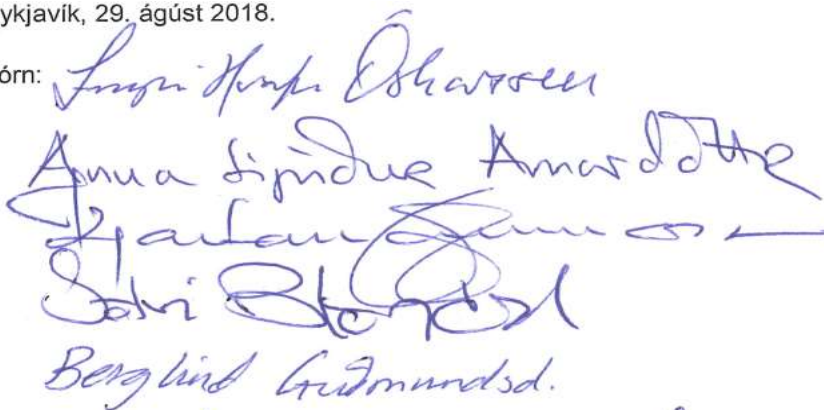
Á síðari ársþingi hyggst félagið nýta sér útgáfurammann sem stjórn samþykkti í desember 2017 og eftir atvikum annars konar fjármögnun til endurfjármögnunar lána sem eru á gjalddaga á næstu 12 mánuðum.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2018.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2018.

Stjórn:


Lingja Þorpa Óskarsdóttir
Anna Signdur Amundóttir
Haukur Gunnarsson
Sævi Björnsson
Berglind Guðmundsdóttir

Framkvæmdastjóri:


María Þurmasdóttir

Könnunaráritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Almenna leigufélagsins ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

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 ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar 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 samstæðunnar á tímabilinu, efnahag 30. júní 2018 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur, 29. ágúst 2018.

Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6	2017 1.1.-30.6
Rekstrartekjur		1.253.283	1.035.190
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(367.302)	(377.352)
Hreinar leigutekjur		885.981	657.838
Rekstrarkostnaður		(210.844)	(127.785)
		(210.844)	(127.785)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		675.137	530.053
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	770.871	206.183
Afskriftir	7,8	(8.663)	(6.397)
		762.207	199.786
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		1.437.344	729.839
Fjármunatekjur		1.792	5.232
Fjármagnsgjöld		(939.523)	(855.454)
Hrein fjármagnsgjöld	5	(937.731)	(850.222)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		499.613	(120.383)
Tekjuskattur		(99.015)	(81.120)
Heildarafkoma tímabilsins		400.598	(201.503)

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	44.708.700	41.253.152
Óefnislegar eignir	7	18.588	19.427
Rekstrarfjármunir	8	91.726	51.825
Fastafjármunir		44.819.014	41.324.404
Viðskiptakröfur		73.974	55.574
Aðrar skammtímakröfur		74.270	52.941
Handbært fé		384.408	695.825
Veltufjármunir		532.651	804.340
Eignir samtals		45.351.665	42.128.744
Eigið fé			
Hlutfé		1.100.705	1.030.714
Yfirverðsreikningur		9.381.819	8.977.347
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.201.185	1.475.050
Eigið fé 10		12.683.709	11.483.111
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	11	24.831.328	19.565.042
Skuldir við tengd félög	11	1.128.665	2.560.703
Tekjuskattsskuldbinding		3.463.823	3.198.468
Langtímaskuldir og skuldbindingar		29.423.816	25.324.213
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	2.658.668	4.901.796
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		585.471	419.625
Skammtímaskuldir		3.244.139	5.321.421
Skuldir samtals		32.667.955	30.645.633
Eigið fé og skuldir samtals		45.351.665	42.128.744

Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2018	1.030.714	8.977.347	1.475.050	0	11.483.111
Hækkun hlutafjár	69.991	730.009			800.000
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				400.598	400.598
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			726.135	(726.135)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(325.537)		325.537	0
Eigið fé 30. júní 2018	1.100.705	9.381.819	2.201.185	0	12.683.709
Eigið fé 1. janúar 2017	860.214	7.636.563	1.151.130	(1.363.870)	8.284.037
Hækkun hlutafjár	170.500	1.534.500			1.705.000
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				(201.503)	(201.503)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			590.170	(590.170)	0
Eigið fé 30. júní 2017	1.030.714	9.171.063	1.741.300	(2.155.543)	9.787.533

Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6	2017 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) tímabilsins		400.598 (	201.503)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 (	770.871) (	206.183)
Afskriftir	7,8	8.663	6.397
Hrein fjármagnsgjöld	5	937.731	850.222
Tekjuskattur		99.015	81.120
		675.137	530.053
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		2.013	1.728
Skammtímaskuldir, hækkun		162.660	1.514
		164.673	3.243
Handbært fé frá rekstri án vaxta		839.809	533.295
Innborgaðar vaxtatekjur		321	5.232
Greidd vaxtagjöld .....	(	512.134) (	510.646)
Handbært fé frá rekstri		327.996	27.882
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	7,8 (	6.195) (	7.114)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6 (	495.477) (	188.840)
Fjárfesting í dótturfélögum	12 (	850.968) (	2.193.844)
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum		0 (	555.000)
Söluverð fjárfestingareigna		0 (	140.292)
Kröfur á tengdan aðila		0	399.700
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.352.640) (	2.685.390)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		19.208.469	105.320
Afborganir lána .....	(	24.787.189) (	584.412)
Útgáfa skuldabréfa		6.291.946	1.005.000
Skuldir við tengda aðila		0	650.351
Hlutfjárhækkun		0	1.705.000
Fjármögnunarhreyfingar		713.227	2.881.259
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	311.417)	223.751
Handbært fé í ársbyrjun		695.825	456.482
Handbært fé í lok tímabilsins		384.408	680.232
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Víkjandi lán frá móðurfélagi .....	(	800.000)	
Hlutfjárhækkun		800.000	
Fjárfesting í dótturfélögum			(555.000)
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum			555.000

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 9 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2017. Árshlutareikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 29. ágúst 2018.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.al.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Tveir nýir reikningsskilastaðlar, IFRS 9 Fjármálagerningar og IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum tóku gildi í ársbyrjun 2018.

IFRS 9 leysir af hólmi IAS 39 og fjallar um reikningshaldslega meðferð fjármálagerninga og tilgreinir kröfur um skráningu og mat, virðisrýrnun, afskráningu og almenn áhættuvarnarreikningsskil.

IFRS 15 leysir af hólmi IAS 18, IAS 11 og tengdar túlkanir, og inniheldur nýjar reglur um skráningu tekna og auknar kröfur um upplýsingagjöf varðandi tekjuskráningu. Samkvæmt staðlinum skal skrá tekjur þegar yfirráð yfir hinu selda hafa verið flutt til kaupandans, í stað áhættu og ávinnings sem fyrri reglur horfðu til. Í staðlinum er sett fram fimm þrepa líkan til leiðbeiningar.

Innleiðing þessara staðla hefur ekki áhrif á árshlutareikninginn.

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2018	2017
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld	125.960	120.972
Endurbætur og viðhaldskostnaður	46.638	41.613
Vátryggingar	16.265	21.112
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	178.440	193.655
	<u>367.302</u>	<u>377.352</u>

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2018	2017
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	466	1.164
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	1.327	4.068
	<u>1.792</u>	<u>5.232</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2018	2017
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	777.435	710.677
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	162.088	144.777
	<u>939.523</u>	<u>855.454</u>

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Staða í ársbyrjun	41.253.152	29.826.146
Yfirtekið í samstæðu	2.189.200	9.265.474
Fjárfesting í nýjum fjárfestingaeignum	200.000	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingaeignum	295.477	359.892
Seldar fjárfestingareignir	0	(636.700)
Matsbreyting fjárfestingareigna	770.871	2.438.341
Staða í lok tímabilsins	<u>44.708.700</u>	<u>41.253.152</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana *IAS 40 Fjárfestingareignir* og *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins.

Skýringar, frh.:

7. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Bókfært verð:		
Hugbúnaður tölvukerfa	18.588	19.427
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	30.630	18.791
Viðbætur tímabilsins	2.512	11.839
Staða lok tímabilsins	33.142	30.630
Uppsafnaðar afskriftir og virðisryrnun		
Staða í ársbyrjun	(11.203)	(4.670)
Afskrift tímabilsins	(3.351)	(6.533)
Staða í lok tímabilsins	(14.554)	(11.203)
Áætlaður líftími óefnislegra eigna		
Hugbúnaður	5 ár	5 ár

8. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Bókfært verð í ársbyrjun	51.825	37.998
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	42.649	0
Keypt á tímabilinu	2.564	23.640
Afskrift tímabilsins	(5.312)	(9.813)
Bókfært verð í lok tímabilsins	91.726	51.825

9. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Almenna BK ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna C ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna E ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna K ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna RED hf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna S21 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna S23 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna SKB ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Reykjavík Apartments ehf., Reykjavík	100%	Rekstrarfélag
X459 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag

Skýringar, frh.:

10. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	30.6.2018	31.12.2017
Hlutafé	1.100.705	1.030.714
Yfirverðsreikningur	9.381.819	8.977.347
	<u>10.482.524</u>	<u>10.008.061</u>

Í ársbyrjun 2018 var hlutafé félagsins hækkað um 69.991.251 kr. að nafnverði. Heildarhlutafé félagsins eftir hækkunina er samkvæmt samþykktum er 1.100,7 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innbargað til félagsins.

Samkvæmt 41. gr. ársreikningalaga ber félögum að færa hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi á bundinn hlutdeildarreikning meðal eiginfjár.

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegfir meðalvextir	Lokagjalddagi	30.6.2018	31.12.2017
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir	3,8%	2048	15.089.632	14.933.955
Óverðtryggðar skuldir	6,0%	2028	11.772.918	8.448.739
Óverðtryggðar skuldabréf	10,5%	2019	627.447	1.084.144
			<u>27.489.996</u>	<u>24.466.838</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,5%	2019	891.012	1.536.985
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag	11,0%	2026	237.653	1.022.688
			<u>1.128.665</u>	<u>2.559.673</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>28.618.661</u>	<u>27.026.512</u>

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2018	31.12.2017
Afborgun 1. júlí 2018 til 30. júní 2019	2.658.668	4.901.796
Afborgun 1. júlí 2019 til 30. júní 2020	365.000	2.931.946
Afborgun 1. júlí 2020 til 30. júní 2021	365.000	8.124.388
Afborgun 1. júlí 2021 til 30. júní 2022	365.000	197.167
Afborgun 1. júlí 2022 til 30. júní 2023	365.000	203.880
Afborgun síðar	24.499.993	10.667.334
Næsta árs afborganir þ.m.t. 1. júlí til 30. júní 2018 samtals:	<u>28.618.661</u>	<u>27.026.511</u>

Skýringar, frh.:

12. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Reykjavík Apartments ehf. og X459 ehf.	Fasteignafélag	7.6.2018	100%	1.930.000.000

Í júní 2018 eignaðist Almenna leigufélagið ehf. allt hlutafé í Reykjavík Apartments ehf. og X459 ehf. ásamt 50% eignarhlut í L56 ehf. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé og yfirtöku lána.

Fjárfestingareignir	2.189.199.625
Húsbúnaður	41.529.556
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	131.770.629
Tekjuskattskuldbinding	(166.340.427)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir	(267.571.676)
Gangvirði hreinna eigna og skulda	1.928.587.707
Vaxtaberandi skuldir	(1.076.207.210)
Kaupverð	852.380.497
- Handbært fé yfirtekinna félaga	(1.412.293)
Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin	850.968.204

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (e. asset purchase) eða yfirtöku á rekstri (e. business combination) í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS 3). Mat stjórnenda var að færa skyldi kaupin á félögunum sem yfirtöku á rekstri þar sem starfsemin sem tekin er yfir, telst vera rekstur í skilningi IFRS 3.

Kostnaður í tengslum við kaupin er ekki meðtalinn í kaupverði dótturfélagsins heldur var gjaldfærður þegar hann féll til. Kostnaður við kaupin var óverulegur.