

Almenna leigufélagið ehf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
30. júní 2017

# Efnisyfirlit

---

	Bls.		Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar .....	3	Efnahagsreikningur .....	7
Áritun óháðra endurskoðenda .....	4	Yfirlit um eigið fé .....	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	6	Yfirlit um sjóðstreymi .....	9
		Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

---

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

Samandregni árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Samandregni árs hlutareikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuárs hlutareikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Almenna BK ehf., Almenna C slhf., Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf. og E1 ehf.

Tap varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017 að fjárhæð 201,5 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní 2017 nam 9.787,5 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 40.025,1 millj. kr. í lok júní 2017.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 860.213,8 millj. kr. Á tímabilinu var hlutfé félagsins aukið um 170,5 millj. kr. og nemur í lok júní 1.030,7 millj. kr. Í lok júní 2017 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður eins og í ársbyrjun.

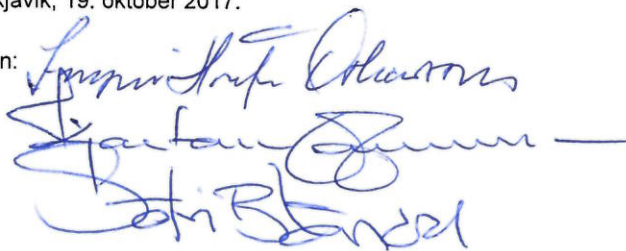
Á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017 gengu í gegn kaup félagsins á öllu hlutfé í Almenna BK ehf. Í lok júní voru 1.231 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2017, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samandreginn samstæðuárs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. október 2017.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa Almenna leigufélagsins ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir tímabilið 1.1-30.6.2017. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins fyrir tímabilið 1.1-30.6.2017, efnahag þess 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1.1-30.6.2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Almenna leigufélaginu ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur og settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar innifela skýrslu stjórnar.

Álit okkar á árshlutareikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og ályktum við hvorki né staðfestum þær ef frá er talin sú staðfesting um skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar berum við ábyrgð á að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við árshlutareikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti innifela verulegar skekkjur. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, byggt á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Það er ekkert sem við þurfum að skýra frá hvað þetta varðar.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuárshlutareikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuárshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuárshlutareikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Almenna leigufélagsins ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

## Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuárshlutareikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuárshlutareikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuárshlutareikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuárshlutareikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuárshlutareiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuárshlutareikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

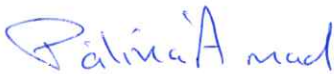
- Metum í heild sinni hvort samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuárshlutareikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuárshlutareikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Kópavogur, 19. október 2017.

**Deloitte ehf.**



Pálína Árnadóttir  
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson  
Endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.*
Leigutekjur .....		1.032.443	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		43.975	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 377.352)	0
Hreinar leigutekjur		699.065	0
Aðrar tekjur .....		2.747	51.213
Rekstrarkostnaður .....		( 127.785)	( 38.237)
		( 125.038)	12.976
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	406.310	0
Virðisrýrnun .....		( 244.102)	0
Afskriftir .....	6-7	( 6.397)	( 170)
		155.811	( 170)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....		729.839	12.806
Fjármunatekjur .....		5.232	0
Fjármagnsgjöld .....		( 855.454)	( 417)
Hrein fjármagnsgjöld		( 850.222)	( 417)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		( 120.383)	12.389
Tekjuskattur .....	4	( 81.120)	( 2.478)
<b>Heildarafkoma tímabilsins</b> .....		( 201.503)	9.911

\* Sjá skýringu 1

# Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	39.086.942	29.826.146
Óefnislegar eignir .....	6	18.867	14.121
Rekstrarfjármunir .....	7	33.970	37.998
Skatteign .....	11	7.441	1.017
Fastafjármunir		<u>39.147.220</u>	<u>29.879.282</u>
Viðskiptakröfur .....		194.040	46.565
Aðrar skammtímakröfur .....		16.675	14.998
Handbært fé .....		667.155	456.482
Veltufjármunir		<u>877.870</u>	<u>518.045</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>40.025.090</u></u>	<u><u>30.397.328</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur .....		9.171.063	7.636.563
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.741.300	1.151.130
Ójafnað eigið fé .....		( 2.155.543)	( 1.363.871)
Eigið fé	9	<u>9.787.533</u>	<u>8.284.036</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	10	19.552.391	16.331.292
Skuldir við tengda aðila .....	13	2.432.070	1.667.024
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	2.842.899	2.255.332
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>24.827.359</u>	<u>20.253.648</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		401.029	243.721
Næsta árs afborgun af langtímalánum .....	10	5.009.168	1.615.922
Skammtímaskuldir		<u>5.410.197</u>	<u>1.859.643</u>
Skuldir samtals		<u>30.237.557</u>	<u>22.113.291</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>40.025.090</u></u>	<u><u>30.397.328</u></u>

# Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
<b>1. janúar til 30. júní 2017</b>					
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	860.214	7.636.563	1.151.130	( 1.363.870)	8.284.036
Hækkun hlutfjár .....	170.500	1.534.500			1.705.000
Heildarafkoma tímabilsins .....				( 201.503)	( 201.503)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			590.170	( 590.170)	0
Eigið fé 30. júní 2017 .....	<u>1.030.714</u>	<u>9.171.063</u>	<u>1.741.300</u>	<u>( 2.155.543)</u>	<u>9.787.533</u>
<b>1. janúar til 30. júní 2016</b>					
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	11.707	0	0	( 9.413)	2.294
Heildarafkoma tímabilsins .....				9.911	9.911
Eigið fé 30. júní 2016 .....	<u>11.707</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>498</u>	<u>12.205</u>



# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.*
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	201.503)	9.911
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður .....	(	43.975)	0
Virðisrýrnun .....		244.102	0
Afskriftir .....	6-7	6.397	170
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	( 406.310)	0
Hrein fjármagnsgjöld .....		850.222	417
Tekjuskattur .....	4	81.120	2.478
		<u>530.053</u>	<u>12.976</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun .....		1.728	1.989
Skammtímaskuldir, hækkun .....		1.514	11.867
Breyting rekstartengdra eigna og skulda		<u>3.243</u>	<u>13.856</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>533.295</u>	<u>26.832</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		5.232	0
Greidd vaxtagjöld .....	(	510.646)	( 359)
Handbært fé (til) frá rekstri		<u>27.882</u>	<u>26.473</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	188.840)	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		399.700	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	(	7.114)	0
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	2.206.922)	0
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum .....	(	555.000)	0
Kröfur vegna sölu fjárfestingareigna .....	(	140.292)	0
Kröfur á tengdan aðila .....		0	( 26.442)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.698.468)</u>	<u>( 26.442)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		105.320	0
Afborganir lána .....	(	584.412)	0
Útgáfa skuldabréfa .....		1.005.000	0
Skuldir við tengda aðila .....		650.351	0
Hlutfjárhækkun .....		1.705.000	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.881.259</u>	<u>0</u>
Hækkun handbærs fjár .....		210.673	32
Handbært fé í ársbyrjun .....		456.482	2.119
Handbært fé í lok tímabilsins .....		<u>667.155</u>	<u>2.151</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	555.000)	0
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum .....		555.000	0

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru í Garðastræti 37, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðu fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 hefur að geyma árs hlutareikning 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. 8 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

Samiburðartölur í rekstrarreikningi og yfirliti um sjóðstreymi eru óendurskoðaðar og er þar einungis um rekstur Almenna leigufélagsins ehf. að ræða á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016 þar sem félagið keypti 100% eignarhluti í dótturfélögunum ekki fyrr en undir lok ársins 2016 og á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### 2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2016. Ársreikningurinn 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.

### 2.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Árs hlutareikningur samstæðu er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Árs hlutareikningur er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Fjárhæðir eru sýndar í þúsundum króna.

Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu.

Gangvirði er skilgreint sem það verð sem fæst við sölu á eign eða væri greitt við yfirfærslu á skuld í skipulögðum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi. Gangvirðismati er skipt í þrjú stig eftir því hvaða matsaðferðir liggja til grundvallar:

- Stig 1: Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir sem eru aðgengilegar á matsdegi.
- Stig 2: Forsendur aðrar en skráð verð samkvæmt þrepi 1 sem hægt er að greina beint eða óbeint fyrir eignina eða skuldina.
- Stig 3: Forsendur sem eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum fyrir eignir eða skuldir og eru ósannreynanlegar.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar. Þær upplýsingar eru birtar í skýringum sem metnar eru mikilvægar og viðeigandi til að auka upplýsingagildi fyrir notendur reikningsskilanna. Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í árs hlutareikningi samstæðunnar nema annað sé tekið fram.

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaðferðir (framhald)

#### 2.3 Samstæða

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar hefur að geyma árshlutareikning móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan:

- hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni;
- ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni; og
- getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni.

Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keypra eða seldra dótturfélaga á tímabilinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir til samræmis við reikningsskilaðferðir samstæðunnar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

#### 2.4 Tekjur

##### Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Samstæðan er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali.

##### Fjármunatekjur

Fjármunatekjur samstæðunnar samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði vegna erlendra gjaldmiðla. Vaxtatekjur eru færðar þegar líklegt þykir að samstæðan muni hafa hagrænan ávinning af þeim og unnt er að meta fjárhæð teknanna með áreiðanlegum hætti. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Virkir vextir eru sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjáreignarinnar þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar.

#### 2.5 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli samstæðunnar á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

## 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

### 2.6 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigin fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigin fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt árshlutareikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar tímabilsins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og árshlutareikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 2.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 5 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardegi.

### 2.8 Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir með takmarkaðan líftíma eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru færðar línulegar í rekstrarreikning á áætluðum líftíma eignanna. Óefnislegar eignir með ótakmarkaðan líftíma eru færðar á kostnaðarverði að frádregningu uppsafnaðri virðisrýrnun.

### 2.9 Virðisrýrnun efnislegra og óefnislegra eigna annarra en viðskiptavildar

Samstæðan metur á reikningsskiladegi hvort vísbendingar séu til staðar um að efnislegar eignir og óefnislegar eignir séu virðisrýrðar. Ef slíkar vísbendingar eru fyrir hendi metur samstæðan endurheimtanleg virði viðkomandi eignar til að ákvarða upphæð virðisrýrnunar (ef einhver er). Ef ekki reynist unnt að meta endurheimtanlegt virði einstaka eigna, er endurheimtanlegt virði minnstu aðgreinanlegu sjóðskapandi einingar sem viðkomandi eign tilheyrir metið.

Endurheimtanlegt virði er gangvirði eignar að frádregnum sölukostnaði eða nýtingarvirði hennar í rekstri, hvort heldur sem hærra reynist. Ef endurheimtanlegt virði eignar (eða sjóðskapandi einingar) er metið vera lægra en bókfært verð, er bókfært verð fært niður í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning nema eignin sé færð samkvæmt endurmatsaðferð. Heimilt er að bakfæra virðisrýrnun á síðari stigum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýrnun ekki verið færð.

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 2.10 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar samstæðan ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

#### 2.11 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá samstæðunni.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

#### 2.12 Fjáreignir

Fjáreignum samstæðunnar er skipt í eftirfarandi flokka: fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir eðli og tilgangi fjáreignarinnar. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöka fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

##### Virkir vextir

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings, eða yfir styttra tímabil ef við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar við upphaflega skráningu.

Vaxtatekjur fjáreignar eru færðar miðað við virka vexti fyrir utan fjáreignir sem færðar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

##### Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Fjáreignir eru flokkaðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning þegar tilgangurinn er að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Sama á við um allar aðrar fjáreignir sem samstæðan skilgreinir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Hagnaður eða tap af endurmati fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru færð í rekstrarreikning, ásamt vaxtatekjum og arði. Gangvirði er ákvarðað eins og lýst er í skýringu 5.

##### Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir sem bera fastar eða ákvarðanlegar greiðslur og eru ekki skráðar á virkum markaði. Lán og kröfur eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun.

Vaxtatekjur af lánum og kröfum eru færðar miðað við virka vexti nema fyrir skammtímakröfur þegar áhrif áfvöxtunar eru óveruleg.

##### Virðisrýrnun fjáreigna

Á reikningsskiladegi er bókfært verð fjáreigna, annarra en fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, metið í þeim tilgangi að kanna hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Virðisrýrnun hefur orðið ef vænt framtíðarsjóðstreymi miðað við upphaflega virka vexti er lægra en bókfært verð. Ef virðisrýrnun á ekki lengur við er hún bakfærð í rekstrarreikningi, þó aldrei umfram bókfært verð fyrir virðisrýrnun.

##### Afskráning fjáreigna

Samstæðan afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annars aðila.

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 2.13 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

##### Eiginfjárgerningar

Eiginfjárgerningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgerningar útgefnir af samstæðunni eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Kaup á eigin hlutum eru færð til lækkunar á heildarhlutafé. Enginn hagnaður eða tap er færð í gegnum rekstur vegna kaupa, sölu eða útgáfu á eigin hlutum.

##### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Samstæðan afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

#### 2.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

#### 2.15 Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til miðað við aðferð virkra vaxta. Lántökugjöld eru eignfærð og afskrifuð á lánstímanum miðað við aðferð virkra vaxta.

### 3. Reikningshaldslegt mat

Gerð samstæðuárshlutareiknings 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. Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur eru byggðar á sögulegum gögnum og öðrum viðeigandi þáttum. Endanleg niðurstaða kann að vera frábrugðin þessu mati.

Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrif breytinga á reikningshaldslegu mati eru færð á því tímabili sem að matið er endurskoðað og síðari tímabilum ef við á.

### 4. Tekjuskattur

Tekjuskattur tímabilsins nemur 81,1 milljónum króna (2016: -32,9 milljónir) og er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar.

	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Greining á virku skatthlutfalli:		
Hagnaður (tap) fyrir skatta .....	(120.383)	12.389
Skatthlutfall 20% (2016: 20%) .....	(24.077)	2.478
Áhrif ósjálfstæðra skattaðila .....	111.568	0
Aðrir liðir .....	(6.372)	0
	<u>81.120</u>	<u>2.478</u>

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Staða í ársbyrjun .....	29.826.146	0
Fjárfesting í nýjum fjárfestingaeignum .....	20.000	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingaeignum .....	168.840	0
Seldar fjárfestingareignir .....	(355.725)	0
Yfirtekið í samstæðu .....	9.021.372	28.664.386
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	406.310	1.161.759
Aðrar breytingar .....	0	0
Staða í lok tímabilsins .....	39.086.942	29.826.146

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eigna er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsum sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um þróun þeirra á komandi árum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um vaxtakjör og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi samninga. Kostnaður vegna fjárfestingareigna, s.s. kostnaður við viðhald fjárfestingareigna, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin fyrir hverja eign eftir staðsetningu hennar og fasteignagjöldum hvers sveitafélags fyrir sig. Annar rekstrarkostnaður er metinn niður á hverja eign út frá sögulegum rauntölum og aðlagður að væntingum stjórnenda til framtíðar. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum. Ávöxtunarkrafa er metin eftir staðsetningu og notkunar hvernar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirðis í lok júní 2017 var stuðst við tekjur samkvæmt nügildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 2,2% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,4-7,7% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans eru:	30.6.2017	31.12.2016
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.) .....	830-3800	904-3688
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.) .....	1.900	2.143
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,1%	6,1%

### Næmnigreining:

	30.6.2017	31.12.2016
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+1.951 m.kr. / -1.858 m.kr.	+1.376 m.kr. / -1.310 m.kr.
Hækkun (lækkun) á WACC um 0,5% .....	+4.613 m.kr. / -3.668 m.kr.	+3.524 m.kr. / -2.822 m.kr.

### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 39.086,9 milljónir króna í lok júní 2017 hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 24.561,6 milljónir króna.

## Skýringar, frh.:

### 6. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig: **30.6.2017** **31.12.2016**

#### Bókfært verð:

Hugbúnaður tölvukerfa ..... **18.867** **14.121**

#### Kostnaðarverð

**Hugbúnaður**

Staða 1. janúar 2016 ..... 1.699

Yfirtekið við kaup á dótturfélögum ..... 17.092

Staða 31. desember 2016 ..... 18.791

Viðbætur tímabilsins ..... 7.114

Staða 30. júní 2017 ..... 25.905

#### Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun

Staða 1. janúar 2016 ..... (170)

Afskriftir ársins ..... (4.500)

Staða 31. desember 2016 ..... (4.670)

Afskriftir tímabilsins ..... (2.368)

Staða 30. júní 2017 ..... (7.038)

Áætlaður líftími óefnislegra eigna

Hugbúnaður ..... 5 ár

### 7. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig: **30.6.2017** **31.12.2016**

Yfirtekið við kaup á dótturfélögum ..... 37.998 38.553

Afskrift ársins ..... ( 4.028) ( 555)

Bókfært verð í lok tímabilsins ..... 33.970 37.998

### 8. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Almenna BK ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna C slhf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna E slhf., 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
C1 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
E1 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag



## Skýringar, frh.:

### 9. Eigið fé

Útgefið hlutafé:	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Hlutafé .....	1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur .....	9.171.063	7.636.563
	<u>10.201.777</u>	<u>8.496.777</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.030,7 milljónir króna. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til félagsins.

#### Annað bundið eigið fé

Óinnleystar hlutdeildartekjur í dótturfélögum .....	590.170	1.151.130
	<u>590.170</u>	<u>1.151.130</u>

Lögbundinn varasjóður er í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1996. Krafa er um að minnst 10% af hagnaði félagsins sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra lögbundna sjóði skuli vera færðir í varasjóð þar til lögbundinn varasjóður nemi 10% af hlutafé í félaginu. Eftir að þeim mörkum hefur verið náð skal framlag félagsins í varasjóð nema 5% þar til að hann nemur 25% af hlutafé félagsins.

Samkvæmt 41. gr. ársreikningalaga ber félögum að færa hlutdeild í rekstri dótturfélaga umfram því sem nemur mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta á bundinn reikning á meðal eigin fjár.

### 10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Hér má finna upplýsingar um skilmála vaxtaberandi skulda félagsins.

	<b>Vegnrir</b>		<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>meðalvextir</b>	<b>Lokagjalddagi</b>		
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir frá lánastofnunum .....	4,3%	2066	11.743.827	9.641.405
Óverðtryggðar skuldir frá lánastofnunum .....	6,5%	2044	11.787.523	8.305.809
Óverðtryggð skuldabréf .....	10,5%	2019	1.030.209	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>24.561.559</u>	<u>17.947.214</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Afborgun 1. júlí 2017 til 30. júní 2018 .....	5.009.165	1.615.922
Afborgun 1. júlí 2018 til 30. júní 2019 .....	1.345.221	197.433
Afborgun 1. júlí 2019 til 30. júní 2020 .....	207.468	289.665
Afborgun 1. júlí 2020 til 30. júní 2021 .....	8.063.029	7.936.533
Afborgun 1. júlí 2021 til 30. júní 2022 .....	198.046	175.967
Afborgun síðar .....	9.738.631	7.731.694
Næsta árs afborganir þ.m.t. afborganir 1. júlí 2017 til 30. júní 2018 samtals:	<u>24.561.559</u>	<u>17.947.214</u>

Vísað er í skýringu 12 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfylli alla gildandi lánaskilmála í lok tímabilsins.

## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattsskuldbinding

Reiknuð tekjuskattsinneign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Reiknuð skattinneign	Tekjuskatts- skuldbindingar	Samtals
Staða í ársbyrjun .....	1.017	(2.255.332)	(2.254.315)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	(500.023)	(500.023)
Reiknaður tekjuskattur tímabilsins .....	6.424	(87.544)	(81.120)
Staða í lok tímabilsins .....	7.441	(2.842.899)	(2.835.458)

#### Frestaður skattur

Tekjuskattsinneign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir .....	(3.349.859)	(2.651.491)
Rekstrarfjármunir .....	(291)	(20)
Langtímaskuldir .....	(11.921)	(422)
Aðrir liðir .....	2.119	1.258
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	524.494	396.360
	(2.835.458)	(2.254.315)

Tekjuskattsinneign er metin á hverjum uppgjörstigi og einungis færð að því marki að hægt sé að nýta hana á móti skattalegum hagnaði í framtíð.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í lok tímabilsins greinist þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Nýtanlegt til ársins 2023 .....	72.831	72.831
Nýtanlegt til ársins 2024 .....	297.847	297.847
Nýtanlegt til ársins 2025 .....	386.558	380.025
Nýtanlegt til ársins 2026 .....	1.380.598	1.231.096
Nýtanlegt til ársins 2027 .....	484.636	0

### 12. Fjárhagsleg áhættustýring

Samstæða félagsins býr við fjárhagslega áhættu tengdri fjármálagerningum þess. Áhætta samanstendur af eftirfarandi:

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhætturstefnur og stjórnarhættir séu viðhafðir til að hafa eftirlit með fjárhagslegum áhættuþáttum. Áhættustýringin hefur það hlutverk að setja viðmið varðandi áhættutöku, greina og uppgötva áhættuþætti og fylgjast með þeim. Stjórn samstæðunnar ber ábyrgð á áhættustýringunni og hefur eftirlit með henni. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra samstæðunnar umsjón með áhættustýringunni.

Hér fyrir neðan koma nánari upplýsingar um fjárhagslegar áhættur samstæðunnar þar sem tilgreind eru markmið, stefnur og aðferðir samstæðunnar við áhættustýringu ásamt þeim mælikvörðum sem notaðir eru við áhættumatid.

## Skýringar, frh.:

### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum og gengi verðbréfa sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í lok tímabilsins:

Fjármálagerningar með fasta vexti	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Verðtryggðar fjárskuldir .....	11.743.827	9.641.405
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	3.461.403	1.667.024
Fjármálagerningar með breytilega vexti	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Handbært fé .....	667.155	456.482
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	11.787.523	8.305.809

### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 11.743,8 milljónir króna eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í lok tímabilsins hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 95,4 millj. kr. fyrir tekjuskatt. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskyldum kostnaðarliðum.

### Útlánaáhætta

Í útlánaáhhættu felst áhættan á því að mótaðilar samstæðunnar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að það tapar á fjármálagerningum sínum. Samstæðan fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhhættu og hefur sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspegla breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhhættu.

Hámarksútlánaáhhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	30.6.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur .....	194.040	46.565
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	16.675	14.998
Handbært fé .....	667.155	456.482
	<u>877.870</u>	<u>518.045</u>

Hámarksútlánaáhhætta félagsins er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan.

## Skýringar, frh.:

### Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjánhætta sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

Skuldir 30.6.2017	Innan eins árs	2018-2019	2019-2020	2020	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	0	0	0	6.843.482	6.843.482
Með föstum vöxtum .....	5.009.165	1.345.221	207.468	11.156.224	17.718.077
	5.009.165	1.345.221	207.468	17.999.706	24.561.559

### Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar.

Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráhættu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

### 13. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri, félög í meirihluta eigu þessara aðila, sjóðir í stýringu Gamma Capital Management og félög í þeirra eigu.

Stöðum og viðskiptum á milli félaga innan samstæðunnar hefur verið eytt út í árshlutareikningi samstæðu og koma því ekki fram í þessari skýringu. Upplýsingar um viðskipti við aðra tengda aðila má finna hér að neðan.

#### Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðinni á tímabilinu:

	Tekjur		Gjöld	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Tengd félög .....	2.747	15.713	0	0

Eftirfarandi eignir og skuldir við tengda aðila voru útistandandi á reikningskiladegi:

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Móðurfélag .....	0	0	969.331	918.809
Tengd félög .....	4.514	2.212	1.462.739	748.215

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

Útistandandi stöður eru ótryggðar og verða gerðar upp með reiðufé. Engar ábyrgðir hafa verið gefnar út vegna þeirra. Engar gjaldfærslur hafa verið færðar á núverandi eða fyrri árum vegna sannanlegra eða áætlaðra tapaðra krafna á tengda aðila.

## Skýringar, frh.:

---

### 14. Kaup á dótturfélagi

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarluti	Kaupverð
Almenna BK ehf. ....	Fasteignafélag	6.4.2017	100%	2.775.000

Í apríl 2017 eignaðist Almenna leigufélagið ehf. allt hlutfé í Almenna BK ehf. þegar kaup á félaginu gengu í gegn og fjölgaði leiguíbúðum samstæðunnar um 360 við kaupin. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Kaupverð félaganna var greitt með yfirtöku lána, hlutfjárhækkun og reiðufé.

Fjárfestingareignir .....	9.021.372
Handbært fé .....	13.078
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	5.810
Vaxtaberandi skuldir .....	(5.941.894)
Tekjuskattskuldbinding .....	(500.023)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....	(67.445)
Gangvirði hreinna eigna og skulda .....	2.530.898
Viðskiptavild .....	244.102
Kaupverð .....	2.775.000
- Handbært fé yfirtekinna félaga .....	(13.078)
<b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b>	<b>2.761.922</b>

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

### 15. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið vinnur að undirbúningi að útgáfu skuldabréfa fyrir lok ársins 2017.

### 16. Samþykki ársahlutareiknings

Samandreginn ársahlutareikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 19. október 2017.