

Alma íbúðafélag hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2024

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	10
Efnahagsreikningur	11
Yfirlit um eigið fé	12
Yfirlit um sjóðstreymi	13
Skýringar	14

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Stjórnarháttayfirlýsing	34
Ófjárhagslegar upplýsingar	37

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í samstæðu Langasjávar ehf. („Langisjór“). Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og rekstri fasteigna, ásamt fjárfestingum.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og tólf dótturfélaga: Ölmur langtímaleigu ehf., Ölmur hótélíbúðir ehf., Brimgarða ehf., FS Glaðheima ehf., Glaðsmíði ehf., Laugaveg 73 ehf., Höfuðborgina okkar ehf., Ylmur ehf., 14. júní ehf., K-102 ehf., U26 ehf. og Heimagistingu Bjarkargötu ehf.

Hlutfé Ölmur nam 1.295 millj. kr. í árslok eins og í ársbyrjun. Langisjór er eigandi að öllum hlutum í félaginu að undanskildum einum hlut sem er í eigu Ölmur langtímaleigu ehf. Engar breytingar urðu á eignarhaldi félagsins á árinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Heildarafkoma samstæðunnar á árinu 2024 nam 6.166 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi (2023: 2.196 millj. kr.). Heildareignir námu 117.448 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 106.471 millj. kr.). Eigið fé í árslok nam 40.713 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi (2023: 34.547 millj. kr.).

Tekjur af fjárfestingareignum námu 5.160 millj. kr. (2023: 4.373 millj. kr.) sem er hækkun um 787 millj. kr. milli ára. Aðrar rekstrartekjur námu 541 millj. kr. (2023: 373 millj. kr.) sem er hækkun um 168 millj. kr. Hækkunin stafar af hærri skammtímaleigutekjum á árinu 2024 en árið áður. Rekstrartekjur félagsins voru því 5.701 millj. kr. (2023: 4.746 millj. kr.) sem er hækkun um 955 millj. kr. frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ársins (EBITDA) nam 4.180 millj. kr. (2023: 3.238 millj. kr.) sem er hækkun um 942 millj. kr. frá fyrra ári. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.990 millj. kr. (2023: 5.460 millj. kr.) og lækkaði um 2.470 millj. kr. milli ára.

Fjármagnsgjöld námu 5.228 millj. kr. á árinu (2023: 5.340 millj. kr.) og lækkuðu um 113 millj. kr. frá fyrra ári en í árslok 2024 höfðu vaxtaberandi skuldir aukist um 3.772 millj. kr. frá 2023. Gjaldfærðar verðbætur lækkuðu um 82 millj. kr. á milli ára. Samstæðan sótti 12.750 millj. kr. í nýtt lánsfé á árinu með útgáfu tveggja nýrra skuldabréfaflokka að fjárhæð 3.040 millj. kr., með útgáfu víxla að fjárhæð 5.060 millj. kr. og með lánum að fjárhæð 4.650 millj. kr. Grunnlýsing félagsins sem staðfest var að fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands er dags. 21. nóvember 2024. Útgefin skuldabréf í árslok 2024 námu 32.238 millj. kr. (2023: 32.572 millj. kr.).

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að fjárhæð 4.000 millj. kr. vegna rekstrarársins 2024. Að öðru leyti vísast til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Starfsemi ársins

Á árinu 2024 voru 24 íbúðir seldar (2023: 31) sem eru flokkaðar sem fjárfestingareignir en engin íbúð var keypt (2023: 3). Í lok ársins taldi eignasafnið samtals 1.063 fasteignir (2023: 1.087) eða um 154 þúsund fermetra (2023: 155 þúsund fermetra).

Í árslok voru 1.027 íbúðir í eignasafninu (2023: 1.051) og 36 atvinnueignir. Félagið hefur gert kaupsamning um 63 nýjar íbúðir á Heklureit og er gert ráð fyrir að fyrstu 19 íbúðirnar verði afhentar félaginu undir lok árs 2025 og er vonast til að þær komist í útleigu á árinu. Gert er ráð fyrir að 44 íbúðir verði afhentar á fyrri hluta 2026. Engar breytingar urðu á fjölda atvinnueigna á árinu 2024 og var fermetrafjöldi í lok árs 64 þúsund.

Langtímaleigurekstur íbúðarhúsnæðisins gekk vel á árinu og jókst rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) um 256 millj. kr. frá fyrra ári (2023: 229 millj. kr.). Arðsemi af útleigu íbúðarhúsnæðis jókst á milli ára og nam 3,8% (2023: 3,4%). Nýtingarhlutfallið lækkaði að meðaltali á milli ára og nam 95,2% (2023: 96,1%), en lækkunina má rekja til ótekjuberandi eigna sem voru í sölufæri. Í lok árs 2024 var nýtingarhlutfall komið í 95,1% (2023: 95,4%). Í langtímaleigurekstrinum minnkuðu vanskil á milli ára og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 20,3 millj. kr. (2023: 23,1 millj. kr.) færðar niður í bókum samstæðunnar á árinu, eða sem nemur 0,4% (2023: 0,5%) af langtímaleigutekjum ársins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Starfsemi ársins, frh.

Þann 1. september 2024 tóku gildi breytingar á húsaleigulögum. Breytingarnar fela það m.a. í sér að báðum aðilum leigusamnings er heimilt að fara fram á leiðréttingu leigufjárhæðar þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings og umsamin leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar er lægri eða hærri en markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Komist aðilar ekki að samkomulagi um leiðréttingu leigufjárhæðar skal ágreiningi um leigufjárhæðina vísað til kærunefndar húsamála til úrskurðar og er ákvörðun um leiguverð að þessu leyti færð í hendur kærunefndarinnar. Að mati samstæðunnar er ákveðin óvissa um hvernig breytingunum verður framfylgt af kærunefndinni og hefur samstæðan því aðlagð þjónustuframboð sitt til að mæta þessari óvissu og hætt að bjóða aðra leigusamninga en til 13 mánaða, en áður bauð samstæðan upp á leigusamninga til allt að 60 mánaða. Að óbreyttu munu lengri samningar samstæðunnar líða undir lok á næstu árum í samræmi við nýtt þjónustuframboð. Þrátt fyrir nýtt þjónustuframboð leggur samstæðan áherslu á langtímaleigusamband við viðskiptavinum meðal annars með möguleikum á sveigjanlegri búsetu.

Rekstur skammtímaleigu Ölmur er í höndum dótturfélagsins Ylmu ehf. („Ylma“). Undanfarin ár hefur starfsemi Ylmu farið vaxandi og fjölgaði einingum í skammtímaleigu í 99 árið 2024 (2023: 73 einingar). Rekstrinum er útvistað til þriðja aðila. Tekjur af skammtímaleigu námu 475 millj. kr., samanborið við 288 millj. kr. árið 2023, sem skýrist að mestu af fjölgun eininga í útleigu. Um miðjan júlí 2024 opnaði Ylma 21 íbúð í skammtímaleigu undir heitinu B2 Apartments en um er að ræða bæði tveggja og þriggja herbergja íbúðir að Brautarholti 2 í Reykjavík. Hingað til hafa helstu kjarnar nær eingöngu innihaldið studio íbúðir, en fjölbreyttara eignasafn mun vafalaust styrkja stöðu Ylmu á markaði með skammtímaleigueignir.

Atvinnuhúsnæði samstæðunnar er að mestu leigt til systurfélaga Ölmur og voru 88% (2023: 86%) af leigutekjum atvinnuhúsnæðis tekjur frá félögum í samstæðu Langasjávar. Arðsemi af atvinnuhúsnæði jókst á milli ára og nam um 7,7% (2023: 5,0%).

Samstæðan hefur á undanförnum árum fjárfest talsvert í skráðum hlutabréfum, einkum í fasteignafélagunum Eik fasteignafélagi hf. („Eik“), Heimum hf. („Heimar“) og Reitum fasteignafélagi hf. („Reitir“), þar sem samstæðan er á meðal stærstu einkafjárfesta. Tilgangur fjárfestinganna er að auka þátttöku samstæðunnar á fasteignamarkaði með óbeinum hætti. Í árslok 2024 námu verðmæti hlutabréfa í Eik, Heimum og Reitum samtals 13.327 millj. kr. (2023: 10.617 millj. kr.). Undirliggjandi rekstur skráðu fasteignafélaganna gekk vel á árinu og voru aðstæður á hlutabréfamarkaði hagfelldar. Áhrif af verðbréfafjárfestingum voru jákvæð á árinu sem nemur 4.792 millj. kr. (2023: neikvæð upp á 886 millj. kr.).

Árið 2024 gerði Langisjór yfirtökutilboð í Eik á grundvelli laga nr. 108/2007 um yfirtökur og lauk því ferli 18. október 2024. Bríngarðar ehf, dótturfélag Ölmur íbúðafélags, taldist samstarfsaðili yfirtökutilboðsins, sbr. 3. mgr. 100. gr. laga um yfirtöku. Hlutfjáreign Langasjávar og samstarfsaðila í Eik nam samtals 32,6% útgefins hlutfjár í lok árs 2024.

Horfur

Horfur í rekstri samstæðunnar eru stöðugar. Góð eftirspurn er eftir þjónustu samstæðunnar en ekki er gert ráð fyrir mikilli hækkun leiguverðs í langtímaleigu íbúða. Gert er ráð fyrir smávægilegum samdrætti í langtímaleigutekjum vegna íbúða sem voru seldar úr safninu í fyrra og þeirra sem seldar verða á þessu ári. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun langtímaleigueigna fyrr en íbúðir á Heklureitnum verða afhentar samstæðunni. Væntingar eru til þess að skammtímaleiga samstæðunnar skili meiri framlegð en áður, aðallega vegna þess að útleigueiningar sem komu nýjar inn í skammtímaleigu árið 2024 verða tekjuberandi allt árið. Áætlanir gera ráð fyrir að tekjur af leigu atvinnuhúsnæðis þróist í takt við verðbólgu. Ömögulegt er að spá fyrir um afkomu af hlutabréfaeign félagsins í skráðum félögum en undirliggjandi rekstur þeirra er sterkur.

Háir vextir og verðbólga hafa bein áhrif til hækkunar á gjöldum samstæðunnar. Hlutdeildartekjur félagsins í dótturfélögum taka einnig mið af þessari þróun, þar sem tekjur af fjárfestingareignum dótturfélaga eru verðtryggðar. Fjármagnsgjöld eru stærsti gjaldaliðurinn í rekstri samstæðunnar og breytast í takt við þróun verðbólgu og hækkun vaxta, sem hefur áhrif á breytileg kjör á lánum samstæðunnar. Verðlagning á skuldabréfamarkaði gefur til kynna væntingar um að vextir fari lækkandi næstu misserin.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Alma einsetur sér að stuðla að velferð samfélagsins og leggur áherslu á umhverfis- og félagsþætti í starfsemi sinni sem og góða og vandaða stjórnarhætti. Á árinu 2024 tók félagið stór skref í sjálfbærnimálum með aukinni áherslu á umhverfisþætti, m.a. með heildarendurskoðun á stefnum og verklagsreglum félagsins og með því að taka saman gögn fyrir umhverfisbókhalð. Félagið birtir í annað sinn upplýsingar í samræmi við Flokkunarreglugerð Evrópusambandsins („ESB“) (e. EU Taxonomy), sbr. lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar

Á vettvangi Langasjávar er unnið að undirbúningi innleiðingar tilskipunar ESB nr. 2022/2464 um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja (e. Corporate Sustainability Reporting Directive eða „CSRD“) sem verður innleidd hér á landi á næstu misserum.

Frekari upplýsingar má finna í Ófjárhagsleg upplýsingagjöf sem fylgir með ársreikningi félagsins.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Ölmur eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn Ölmur leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins, um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 33,3% konur og 66,6% karlar og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Hlutfall kynja í hópi stjórnenda félagsins er 50% konur og 50% karlar. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 41,6% konur og 58,4% karlar. Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var 12.

Frekari upplýsingar er að finna í Stjórnarháttayfirlýsingu sem fylgir með ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er samstæðuársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2024, efnahag þess þann 31. desember 2024 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðureikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmur íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðureikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. febrúar 2025.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður
Eggert Árni Gíslason
Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Ölmú íbúðafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2024 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga á Íslandi.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 29. apríl 2021 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfelld síðan þá.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
Mat fjárfestingareigna	
Vísað er til skýringa 2.8 og 12 "Fjárfestingareignir". Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 80.353 millj. kr. og eru 68,4% af heildareignum samstæðunnar. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðsflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.	Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars: * Við sannreyndum virkni verðmatsslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatsslíkani. * Við yfirfórum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld. * Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðsflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á húsnæði og aðrar markaðsforsendur. * Við yfirfórum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga á Íslandi og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu 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, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal alla verulega annmarka á innra eftirliti sem við greinum við endurskoðun okkar.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða aðgerða við höfum gripið til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram annarsstaðar í ársreikningnum.

Hrafnhildur Helgadóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 28. febrúar 2025

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Tekjur af fjárfestingareignum	5	5.159.878	4.373.217
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.133.234)	(1.158.787)
Hreinar leigutekjur		4.026.643	3.214.430
Aðrar rekstrartekjur	6	541.192	373.170
Annar rekstrarkostnaður	7	(387.393)	(349.156)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.180.443	3.238.444
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	14	61.451	0
Söluhagnaður (sölutap) fjárfestingareigna	12	107.781	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	2.990.389	5.460.226
Afskriftir	14	(102.397)	(95.081)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		7.237.666	8.421.092
Fjármunatekjur	10	40.499	36.078
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	10	4.791.951	(886.088)
Fjármagnsgjöld	10	(5.195.919)	(5.340.332)
Hrein fjármagnsgjöld		(363.468)	(6.190.342)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.874.198	2.230.750
Tekjuskattur	11	(452.614)	(558.400)
Hagnaður ársins		6.421.584	1.672.349
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna	14	(319.698)	654.291
Tekjuskattur		63.940	(130.858)
Önnur heildarafkoma		(255.758)	523.433
Hagnaður og önnur heildarafkoma		6.165.826	2.195.782
Skipting hagnaðar og heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		6.166.676	2.194.486
Hlutdeild minnihluta		(850)	1.295
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		6.165.826	2.195.782

Efnahagsreikningur 31.desember 2024

	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	80.352.720	81.477.668
Fjárfestingareignir í byggingu	13	404.469	387.823
Rekstrarfjármunir	14	7.070.835	4.647.628
Eignarhlutir í öðrum félögum	15	14.070.687	11.167.619
Aðrir fjármálagerningar		83.109	95.646
Lán til tengdra félaga	25	240.478	240.478
Fastafjármunir		102.222.298	98.016.862
Viðskiptakröfur	17	103.846	52.324
Afleiðusamningar	16	1.003.097	91.893
Kröfur á tengda aðila	25	12.366.447	7.047.040
Fasteignir til sölu	12	753.378	163.319
Aðrar skammtímakröfur	17	324.643	76.128
Handbært fé		674.409	1.023.191
Veltufjármunir		15.225.819	8.453.896
Eignir samtals		117.448.117	106.470.758
Eigið fé			
Hlutfé		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé		22.255.878	17.619.727
Óráðstafað eigið fé		6.024.115	4.493.590
Eigið fé hluthafa móðurfélags	18	40.711.512	34.544.836
Hlutdeild minnihluta		1.734	2.584
Eigið fé samtals		40.713.246	34.547.420
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	19	45.854.251	44.766.855
Leiguskuld	24	831.418	811.184
Tekjuskattsskuldbinding	11	9.536.320	9.146.983
Langtímaskuldir og skuldbindingar		56.221.989	54.725.022
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	8.905.905	9.246.801
Skuldir við tengda aðila	25	2.903.744	2.307.077
Verðbréfalán	15	6.894.453	3.868.997
Skattar ársins	11	947	1.134
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	1.807.832	1.774.307
Skammtímaskuldir		20.512.882	17.198.316
Skuldir samtals		76.734.871	71.923.338
Eigið fé og skuldir samtals		117.448.117	106.470.758

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2024

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2024	1.295.388	11.136.131	17.619.727	4.493.590	34.544.835	2.585	34.547.420
Hagnaður og							
heildarafkoma ársins			(255.758)	6.422.434	6.166.676	(850)	6.165.826
Afskrift af endurmati			(5.235)	5.235	0		0
Fært á bundinn							
hlutdeildarreikning			4.897.143	(4.897.144)			0
Eigið fé 31. desember 2024	1.295.388	11.136.131	22.255.878	6.024.115	40.711.512	1.734	40.713.246
Eigið fé 1. janúar 2023	1.295.388	11.136.131	15.545.536	4.373.294	32.350.349	9.290	32.359.639
Hagnaður og							
heildarafkoma ársins			523.433	1.671.054	2.194.486	1.295	2.195.781
Fært af bundnum							
hlutdeildarreikning			1.550.758	(1.550.758)	0		0
Greiddur arður til minnihluta						(8.000)	(8.000)
Eigið fé 31. desember 2023	1.295.388	11.136.131	17.619.727	4.493.590	34.544.835	2.585	34.547.420

Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		6.421.584	1.672.349
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	14	(61.451)	(1.337)
Sölu(hagnaður) -tap fjárfestingareigna	12	(107.781)	182.496
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(2.990.389)	(5.460.226)
Afskriftir	14	102.397	95.081
Hrein fjármagnsgjöld	10	363.468	6.190.342
Tekjuskattur	11	452.614	558.400
Veltufé frá rekstri		4.180.443	3.237.106
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(123.165)	297.404
Skammtímaskuldir, hækkun		140.279	598.116
		17.114	895.520
Handbært fé frá rekstri án vaxta		4.197.556	4.132.626
Innborgaðar vaxtatekjur		24.133	37.273
Innborgaður arður		869.204	716.238
Greidd vaxtagjöld		(2.896.668)	(2.857.020)
Greiddir skattar		(1.116)	(15.905)
Handbært fé frá rekstri		2.193.110	2.013.213
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12	(148.194)	(1.887.336)
Fjárfestingareignir í byggingu	13	(16.646)	(387.823)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	14	(54.390)	(324.175)
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum	15	(8.283.136)	(7.112.126)
Söluverð fjárfestingareigna	12	1.414.463	1.791.869
Söluverð rekstrarfjármuna	14	346.000	3.605
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum	15	8.404.148	6.514.007
Kröfur á tengda aðila	25	(5.290.879)	(3.732.634)
Fjárfestingarhreyfingar		(3.628.635)	(5.134.612)
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður til minnihluta		0	(8.000)
Tekin ný vaxtaberandi lán	19	4.386.031	4.531.299
Afborganir vaxtaberandi lána	19	(6.323.529)	(3.019.432)
Breytingar á verðbréfaláni		3.025.456	463.179
Skuldir við tengda aðila	25	(1.216)	1.644.483
Fjármögnunarhreyfingar		1.086.742	3.611.530
Breyting handbærs fjár		(348.783)	490.130
Handbært fé í ársbyrjun		1.023.191	533.061
Handbært fé í lok ársins		674.409	1.023.191

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru við Sundagarða 8, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2024 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. er Langisjór ehf. og er ársreikningur félagsins hluti af samstæðureikningi Langasjávar ehf. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri, útleigu fasteigna og öðrum fjárfestingum. Sjá nánar skýringu nr. 23 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS - International Financial Reporting Standards) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2024 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif annarra útgefinna staðla, túlkana og breytinga sem ekki hafa tekið gildi munu að mati stjórnenda vera engin eða óveruleg á reikningsskil samstæðunnar.

2.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins, eignarhlutir í öðrum félögum, afleiðusamningar og tiltekna fjáreignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Samstæðuársreikningur 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.

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 ársreikningi samstæðunnar nema annað sé tekið fram.

2.3 Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjárfestingareignir, fjáreignir og fjárskuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir þriðja þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

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.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.4 Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar hefur að geyma ársreikning 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 keyþra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá því að yfirráð hófust og þar til þeim lýkur eða fram að sóludegi 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.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélögum

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi án þess að móðurfélag missi yfirráð eru færðar meðal eigin fjár. Viðeigandi breytingar eru gerðar á eignarhluta móðurfélags og minnihluta svo hlutdeild endurspeglir réttan eignarhlut hvors aðila. Mismunur á bókfærðu verði eignarhluta minnihlutans sem breytist og gangvirðis gagngjaldsins er færður meðal eigin fjár.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi sem verða til þess að móðurfélag missir yfirráð eru færðar í rekstrarreikning. Hagnaður eða tap er reiknað sem mismunur á gangvirði gagngjaldsins að viðbættu gangvirði eftirstæðs hluta að frádregnu bókfærðu verði eigna og skulda dótturfélagsins og hlutdeildar minnihluta. Þegar eignir dótturfélagsins eru færðar á endurmetnu verði eða gangvirði er uppsafnaður hagnaður eða tap sem fært hefur verið í yfirlit um aðra heildarafkomu endurflokkað yfir í rekstrarreikning eða á óráðstafað eigið fé eftir því sem við á. Eftirstæður eignarhlutur er í upphafi færður á gangvirði á þeim degi sem móðurfélagið missir yfirráð í samræmi við IAS 39 eða eftir því sem við á, á kostnaðarverði ef um er að ræða hlutdeildarfélag eða félag sem lýtur sameiginlegri stjórn.

2.5 Tekjur

Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum 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. Leigutekjur fyrir fjárfestingareignir eru innheimtar fyrirfram fyrir líðandi mánuð með eindaga þann 7. hvers mánaðar.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af tekjum af íbúðum í skammtímaleigu og þjónustutekjum móðurfélagsins. Tekjur af veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikninginn þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Greiðslufrestur annarra tekna í skammtímaleigu er 10 dagar.

Fjármunatekjur

Fjármunatekjur samstæðunnar samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og hreinum 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.

2.6 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. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.7 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 ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 21% (2023: 20%).

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

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

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

2.8 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 nr. 14 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.

2.9 Fjárfestingareignir í byggingu

Félag í samstæðunni hefur gert samning um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík og er kostnaður vegna bygginganna færður sem fjárfestingareign í byggingu. Áætlað er að íbúðirnar verði afhentar félaginu í tveimur áföngum, í lok árs 2025 og í byrjun árs 2026. Fjárfestingareignin er metin á kostnaðarverði.

2.10 Óefnislegar eignir

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

2.11 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. Heimilt er að bakhæra virðisrýrnun á síðari stígunum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýrnun ekki verið færð.

2.12 Eignarhlutir í öðrum félögum

Langtímafjárfestingar félagsins í hlutabréfum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir. Gangvirði skráðra eignarhluta í félögum er metið síðasta viðskiptaverði í lok reikningsskiladags. Hlutabréfin eru eignfærð meðal fastafjármuna í efnahagsreikningi. Hagnaður og tap af sölu hlutabréfa ásamt matsbreytingu þeirra eru færð í rekstrarreikning. Arður er tekjufærður í rekstrarreikningi.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.13 Skuldbindingar

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

2.14 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.

2.15 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði eða færðar á gangvirði í gegnum rekstur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani samstæðu fyrir fjáreignina og eðlis sjóðstreymi af henni. 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 móttöku fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún uppfyllir bæði eftirfarandi skilyrði og er ekki tilgreind á gangvirði gegnum rekstrarreikning: (1) fjáreignin tilheyrir viðskiptalíkani með það að markmiði að innheimta samningsbundið sjóðstreymi; og (2) samningsskilmálar fjáreignarinnar fela í sér sjóðstreymi á tilteknum tímapunktum og sjóðstreymið felur eingöngu í sér afborganir höfuðstóls og vaxta af eftirstöðvum höfuðstóls. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu

Ef viðskiptalíkan fyrir fjáreign er hvort tveggja að innheimta samningsbundið sjóðstreymi af höfuðstól og vöxtum, og selja ef aðstæður stýra því að slíkt henti samstæðunni, þá er viðkomandi fjáreign skráð á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þá er heimilt að flokka fjárfestingu í eiginfjárgerningum á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu ef þeir eru ekki veltufjáreign eða óvisst gagngjald í samruna félaga samkvæmt IFRS 3. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þær færðar á gangvirði og breytingar á þeim, aðrar en virðisrýrnun og gengismunur, eru færðar meðal annarra tekna og gjalda í yfirliti um heildarafkomu og sýndar sem sérstakur liður meðal eigin fjár.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Allar fjáreignir sem ekki eru flokkaðar og metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eru færðar á gangvirði gegnum rekstur. Allar afleiður falla í þann flokk. Við upphaflega skráningu, hefur samstæðan möguleika á því að tilgreina fjáreign á gangvirði gegnum rekstur sem ella yrði færð á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, ef það eyðir eða dregur verulega úr reikningshaldslegu misræmi sem annars yrði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Vænt útlánatap fjáreigna er metið eftir því á hvaða stig virðisrýrnunarlíkansins viðkomandi fjáreign flokkast:

Stig 1: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að vanefndir verði á næstu 12 mánuðum,

Stig 2: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að til vanefnda komi einhvern tímann á líftíma fjáreignarinnar,

Stig 3: Hlutlægar vísbendingar eru til staðar um að fjáreign sé virðisrýrð.

Upphaflega eru fjáreignir skráðar á stig 1, að undanskildum viðskiptakröfum og þeim fjáreignum sem eru virðisrýrðar við upphaflega skráningu. Fjáreignir eru færðar á stig 2 verði veruleg aukning í útlánaáhættu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjörsdegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarpáttar og því færðar á stig 2 við upphaflega skráningu í samræmi við einfaldað líkan sem staðallinn setur fram fyrir slíkar fjáreignir.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.15 Fjáreignir, frh.

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.

Á hverjum reikningsskiladegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna (stig 3). Fjáreign telst hafa rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eign verði lægra en áður var talið.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram.

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 annan aðila.

2.16 Fjárskuldir og eiginfjárgjörningar

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

Eiginfjárgjörningar

Eiginfjárgjörningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgjörningar 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.

2.17 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

2.18 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 samstæðuársreiknings 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.

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni í samræmi við 3ja stigs gangvirðismat, sjá nánari umfjöllun í skýringu nr. 12. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

4. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í fjóra starfsþætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði, útleigu á atvinnuhúsnæði, sala á þjónustu í formi skammtímaleigu hótélíbúða eða byggingarstarfsemi.

Starfsþættir 2024	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	3.445.821	1.780.117	475.133	0	5.701.070
Rekstrarkostnaður	(1.132.694)	(227.736)	(158.069)	(2.129)	(1.520.627)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.313.127	1.552.381	317.064	(2.129)	4.180.443
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	61.451	0	0	0	61.451
Söluhagnaður fjárfestingareigna	107.781	0	0	0	107.781
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.322.069	(1.331.680)	0	0	2.990.389
Afskriftir	(9.079)	(4.915)	(88.403)	0	(102.397)
Rekstrarhagnaður	6.795.348	215.786	228.661	(2.129)	7.237.666
Hrein fjármagnsgjöld					(363.468)
Hagnaður fyrir tekjuskatt					6.874.198
Tekjuskattur					(452.614)
Hagnaður ársins					6.421.584
Fjárfestingareignir í lok árs 2024	60.615.058	19.737.662	0	0	80.352.720
Rekstrarfjármunir í lok árs 2024	42.526	147.072	6.881.236	0	7.070.835
Starfsþættir 2023	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	3.218.344	1.240.270	287.772	0	4.746.386
Rekstrarkostnaður	(1.161.087)	(275.845)	(74.594)	3.583	(1.507.943)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.057.257	964.425	213.179	3.583	3.238.444
Sölutap fjárfestingareigna	(182.496)	0	0	0	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.433.144	3.027.082	0	0	5.460.226
Afskriftir	(23.297)	(63.241)	(8.543)	0	(95.081)
Rekstrarhagnaður	4.284.608	3.928.265	204.636	3.583	8.421.092
Hrein fjármagnsgjöld					(6.190.342)
Hagnaður fyrir tekjuskatt					2.230.750
Tekjuskattur					(558.400)
Hagnaður ársins					1.672.349
Fjárfestingareignir í lok árs 2023	60.999.186	20.478.482	0	0	81.477.668
Rekstrarfjármunir í lok árs 2023	320.157	151.988	4.175.483	0	4.647.628

5. Tekjur af fjárfestingareignum

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Nánast allir leigusamningar samstæðunnar eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Meðallengd eftirstöðva tímabundinna leigusamninga íbúða er 17 mánuðir (2023: 15 mánuðir). Uppsagnarfrestur tímabundinna íbúðaleigusamninga samstæðunnar er 3 til 6 mánuðir. 93% leigusamninga um atvinnueignir eru tímabundnir og eru að meðaltali til 4 ára.

Tekjur af fjárfestingareignum samstæðunnar greinast þannig eftir landsvæðum:	2024	2023
Höfuðborgarsvæðið	67,0%	69,0%
Vesturland	11,2%	8,2%
Norðurland	3,0%	4,0%
Austurland	1,3%	1,4%
Suðurland	6,1%	4,8%
Suðurnes	11,4%	12,6%
	100,0%	100,0%

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra leiguíbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi íbúðir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða á árinu 2024 nema 148 millj. kr. (2023: 127 millj. kr.) og nýtingarhlutfall íbúða 95,76% (2023: 96,1%). Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra atvinnueigna á árinu 2024 nema 193 millj. kr. (2023: 174 m.kr.) og nýtingarhlutfall atvinnueigna 89,9% (2023: 87,4%).

Óuppseggjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis greinast þannig:

	2024	2023
Leigugreiðslur 2024	-	3.714.431
Leigugreiðslur 2025	4.099.171	2.571.520
Leigugreiðslur 2026	2.485.306	2.302.438
Leigugreiðslur 2027	2.121.984	2.001.670
Leigugreiðslur 2028	1.846.921	1.725.628
Leigugreiðslur 2029	1.352.633	-
Eftir meira en 5 ár	2.196.725	3.063.718
	14.102.741	15.379.404

Um 88% (2023: 86%) af leigutekjum atvinnuhúsnæðis samstæðunnar 2024 eru tekjur frá tengdum aðilum, en hlutfallið nemur 31% (2023: 24%) af heildar leigutekjum íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

6. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2024	2023
Skammtímaleigutekjur	475.133	286.499
Þjónustutekjur	16.860	18.767
Aðrar tekjur	49.200	67.903
Aðrar rekstrartekjur samtals	541.192	373.170

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2024	2023
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	449.500	385.072
Viðhaldskostnaður	183.072	295.931
Vátryggingar	62.045	55.530
Rafmagn og hiti	107.501	98.291
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	331.116	323.963
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	158.069	74.594
Kostnaðarverð seldra íbúða	0	(5.321)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	20.271	23.100
Annar rekstrarkostnaður	209.054	256.783
Rekstrarkostnaður samtals	1.520.627	1.507.943

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2024	2023
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.133.234	1.158.787
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	158.069	74.594
Kostnaðarverð seldra íbúða	0	(5.321)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	229.325	279.883
Rekstrarkostnaður samtals	1.520.627	1.507.943

8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2024 nam 21,1 m.kr. (2023: 20,0 m.kr.) þar af 18,0 m.kr. vegna endurskoðunar og könnunar (2023: 17,4 m.kr.).

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun	153.434	137.133
Mótframlag í lífeyrissjóð	19.160	17.363
Önnur launatengd gjöld	12.634	11.566
	185.229	166.062

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	148.699	135.325
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	36.530	30.738
	185.229	166.063

Stöðugildi að meðaltali	12	13
Stöðugildi í lok árs	12	14

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2024 námu 28,1 m.kr. (2023: 23,9 m.kr.).

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	15.212	10.279
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	24.106	25.798
Gengismunur	1.169	0
	<u>40.487</u>	<u>36.078</u>
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður eignarhluta í öðrum félögum, þ.m.t. afleiðusamningar	3.922.747	(1.602.327)
Arðstekjur	869.204	716.239
	<u>4.791.951</u>	<u>(886.088)</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(3.135.249)	(3.213.743)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(2.013.242)	(2.081.515)
Vaxtagjöld af leiguskuld	(47.428)	(45.074)
	<u>(5.195.919)</u>	<u>(5.340.332)</u>

11. Tekjuskattur Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 452,6 millj. kr. (2023: 558,4 millj.kr.) er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Í dótturfélögum þar sem ekki var heimild fyrir samsköttun við móðurfélagið kemur til greiðslu skatts á árinu 2025 að fjárhæð 1,0 millj. (2023: 1,1 millj. kr.).

Greining á virku skatthlutfalli:		2024		2023
Hagnaður fyrir skatta		<u>6.874.198</u>		<u>2.230.750</u>
Skatthlutfall 21% (2023: 20%)	21,0%	1.443.582	20,0%	446.150
Áhrif eignarhluta	(43,7%)	(975.802)	5,6%	125.435
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	44	0,0%	44
Aðrir liðir	(0,7%)	(15.210)	(0,6%)	(13.230)
Tekjuskattur samtals	6,6%	<u>452.614</u>	25,0%	<u>558.400</u>

11. Tekjuskattur, frh.

Reiknuð tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2024	2023
Staða í ársbyrjun	9.277.841	8.590.001
Reiknaður tekjuskattur ársins	452.614	558.400
Aðrir liðir	(193.188)	130.573
Skattur til greiðslu	(947)	(1.134)
Staða í árslok	9.536.320	9.277.841

Frestaður skattur

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar greinast þannig:

	2024	2023
Fjárfestingareignir	10.537.424	10.329.825
Rekstrarfjármunir	693.127	575.861
Langtímaskuldir	108.835	99.820
Aðrir liðir	190.565	10.561
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.993.631)	(1.738.226)
	9.536.320	9.277.841

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2024 nemur 10.160 millj. kr. (2023: 8.691 millj. kr.). Félög innan samstæðunnar uppfylla skilyrði skv. 55 gr. laga um tekjuskatt um samsköttun. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2024	2023
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	0	36.555
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	33.536	0
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	20.780	2.751
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	255.786	329.797
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	172.442	209.302
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	1.225.547	1.225.547
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031	436.649	424.914
Skattalegt tap vegna 2022 nýtanlegt til 2032	1.902.536	1.885.275
Skattalegt tap vegna 2023 nýtanlegt til 2033	4.572.889	4.576.992
Skattalegt tap vegna 2024 nýtanlegt til 2034	1.540.201	0
	10.160.367	8.691.133

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2024 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára. Tekjuskattshlutfallið verður 20% á árinu 2025.

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Staða í ársbyrjun	80.666.485	76.935.682
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(3.071.465)	(2.314.335)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	2.123.559
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.024.227	297.594
Seldar fjárfestingareignir	(1.606.056)	(1.791.869)
Sölu(tap) -hagnaður fjárfestingareigna	107.781	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.990.389	5.460.226
Fasteignir til sölu, breyting	(590.059)	138.125
Staða í árslok	79.521.302	80.666.485
Leigugæðir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	811.183	746.409
Breyting vegna endurmats	35.585	44.997
Keyptar eignir	0	28.146
Seldar eignir	(15.351)	(8.369)
Staða í árslok	831.417	811.183
Fjárfestingareignir samtals	80.352.720	81.477.668
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	57.299.019	60.865.788
Vesturland	5.993.386	5.713.974
Norðurland	2.332.586	1.942.926
Austurland	970.580	909.481
Suðurland	2.965.593	2.815.002
Suðurnes	9.960.138	8.419.313
	79.521.302	80.666.485

Á árinu var hluti af fjárfestingareignum færður á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistipjónustu.

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 og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir á forsendum stjórnenda.

Fasteignir til sölu eru 753 millj. kr. að bókfærðu verði. í árslok 2024 og eru þær færðar á meðal skammtímaeigna. Í upphafi ársins 2024 nam sú fjárhæð 163,3 millj. kr. Á árinu seldust 26 íbúðir og nam söluverðmætið 1.606 millj. kr.

12. Fjárfestingareignir, frh.

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 endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Mat á fjárfestingareignum er unnið af stjórnendum og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Leigutekjur í gangvirðismati 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 áætlunum 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, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt nógildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,6%-10,9% (31.12.2023: 5,5-10,3%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2024

	Íbúðarhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Samtals
Staða í ársbyrjun	60.188.003	20.478.482	80.666.485
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(3.071.465)	0	(3.071.465)
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	433.368	590.860	1.024.227
Seldar fjárfestingareignir	(1.606.056)	0	(1.606.056)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	107.781	0	107.781
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.322.069	(1.331.680)	2.990.389
Fasteignir til sölu, breyting	(590.059)	0	(590.059)
Staða í árslok	59.783.640	19.737.662	79.521.302
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,6%	7,5%	6,0%

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2023

	Íbúðarhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Samtals
Staða í ársbyrjun	59.084.782	17.850.901	76.935.683
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	0	(2.314.335)	(2.314.335)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	276.392	1.847.167	2.123.559
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	229.926	67.667	297.593
Seldar fjárfestingareignir	(1.791.869)	0	(1.791.869)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(182.496)	0	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.433.144	3.027.082	5.460.226
Fasteignir til sölu, breyting	138.125	0	138.125
Staða í árslok	60.188.003	20.478.482	80.666.485
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,5%	6,7%	5,8%

12. Fjárfestingareignir, frh.

Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans 2024	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2024
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.607-7.776	1.375-4.165	1.375-7.776
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	3.853	2.720	3.300
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	5,6%	7,5%	6,0%
Helstu forsendur virðislíkans 2023	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2023
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.411-8.297	1.313-3.975	1.313-8.297
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	3.573	2.521	3.505
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	5,5%	6,7%	5,8%
Næmnigreining:	31.12.2024		31.12.2023
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	+4.148 m.kr. / -4.148 m.kr.	+5.245 m.kr. / -5.245 m.kr.	
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5%	+9.326 m.kr. / -7.292 m.kr.	+10.227 m.kr. / -8.074 m.kr.	

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 71.280 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrríkomulagið sem og skuldum við fjármálastofnanir sem samtals eru að eftirstöðvum 49.521 millj. kr. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 8.995 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 4.995 millj. kr. í árslok.

Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 79.521 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 80.666 millj. kr.). Fasteignamat fjárfestingareigna 2025 nemur 66.826 millj. kr. (2024: 64.105 millj. kr.) og brunabótamat nam 61.869 millj. kr. (2024: 58.702 millj. kr.)

13. Fjárfestingareignir í byggingu

Félagið gerði samning um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík á árinu 2023. Kostnaður vegna bygginganna er færður sem fjárfestingareign í byggingu. Áætlað er að íbúðirnar verði afhentar félaginu í tveimur áföngum á árunum 2025 og 2026. Félagið þarf að inna af hendi 1.715 millj. til byggingaraðilans á árinu 2025 samkvæmt samningi.

14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2024	2023
Bókfært verð í ársbyrjun	4.647.628	1.452.175
Keypt á árinu	54.390	324.175
Selt á árinu	(346.000)	(3.605)
Söluhagnaður	65.447	1.337
Fjárfestingareign endurflokkuð sem rekstrarfjármunir	3.071.465	2.314.335
Endurmat	(319.698)	654.291
Afskrift ársins	(102.397)	(95.081)
Bókfært verð í árslok	7.070.835	4.647.628
Bókfært verð án endurmats fasteigna	6.095.860	3.418.401
Afskriftarhlutföll	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og tölvubúnaður.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 6.798 millj. kr. í árslok (2023: 4.123 millj. kr.) hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrríkomulagið.

Fasteigna- og brunabótamat rekstrarfjármuna

Bókfært verð lóða og fasteigna nam 7.071 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 4.524 millj. kr.). Fasteignamat lóða og fasteigna 2025 nemur 3.251 millj. (2024: 1.503. millj. kr.) kr. og brunabótamat 2.837 millj. kr. (2024: 2.076 millj. kr.)

15. Eignarhlutir í öðrum félögum

Fjárfestingar samstæðunnar í eignarhlutum í öðrum félögum eru bókfærðar á gangvirði og greinast þannig í lok ársins:

	Nafnverð/ hlutir	31.12.2024 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2023 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Eik fasteignafélag hf.	640.836	9.035.784	553.615	6.477.296
Reitir fasteignafélag hf.	23.457	2.744.456	39.457	3.334.107
Heimar hf.	39.669	1.547.105	33.569	805.664
Aðrir eignarhlutir		707.579		500.389
		14.034.924		11.117.457
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		35.763		50.162
Eignarhlutir í öðrum félögum		14.070.687		11.167.619

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 14.035 millj. kr. eru veðsett til tryggingar á framvirkum samningum og verðbréfalánnum samstæðunnar að upphæð 6.894 millj. kr.

16. Afleiðusamningar

Félagið hefur gert framvirka samninga um kaup á skráðum verðbréfum sem og vaxtaskiptasamningum. Samningarnir greinast þannig:

Framvirkir samningar:	31.12.2024	31.12.2023
Eignir í afleiðum	6.552.468	9.092.685
Skuldir í afleiðum	(5.549.371)	(9.000.792)
Nettóstaða í afleiðusamningum	1.003.097	91.893
Framvirkir samningar greinast þannig:		
Hlutabréfasamningar	1.151.925	209.201
Skuldabréfasamningar	(148.828)	(117.308)
Nettóstaða í afleiðusamningum	1.003.097	91.893

Samningarnir eru færðir til eignar miðað við nettóstöðu einstakra samninga. Gangvirði samninganna er í samræmi við skráð verð frá miðlara í lok reikningsskiladags. Hagnaður og tap af samningunum er fært í rekstrarreikning.

17. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur	162.188	93.110
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(58.342)	(40.786)
	103.846	52.324
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	247.268	55.675
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	77.374	20.454
	324.643	76.128

Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig:

Staða í upphafi árs	40.786	17.971
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu	17.556	23.100
Afskrifaðar tapaðar kröfur	0	(285)
Staða í lok árs	58.342	40.786

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamannanna frá því að krafan myndast fram til reikningsskiladags. Við matið er stuðst við sögulegar upplýsingar ásamt núverandi efnahagshorfum fyrir viðkomandi viðskiptamenn.

18. Eigið fé

	31.12.2024	31.12.2023
Hlutfé	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur	11.136.131	11.136.131
	<u>12.431.519</u>	<u>12.431.519</u>

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað 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.

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Samstæðan hyggst halda skuldsetningu samstæðunnar sem hlutfalli af fjárfestingareignum og rekstrarfjármunum undir 75% sem er í samræmi við skilmála almenna tryggingarfyrikomulagsins. Í árslok 2024 nam hlutfallið 68% (2023: 70%).

	31.12.2024	31.12.2023
Annað eigið fé greinist þannig:		
Bundinn hlutdeildarreikningur	21.993.437	17.061.166
Endurmat rekstrarfjármuna	262.441	558.561
	<u>22.255.878</u>	<u>17.619.727</u>

19. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	31.12.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	3,57% / 3,39%	2025-2048	40.242.942	41.039.839
Óverðtryggðar skuldir	8,77% / 7,91%	2025-2028	14.032.215	12.973.817
			<u>54.275.157</u>	<u>54.013.656</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,0%	2028	485.000	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>54.760.157</u>	<u>54.013.656</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Innan 12 mánaða	8.905.905	9.246.801
Frá 12 - 24 mánuðum	3.538.989	3.391.069
Frá 24 - 36 mánuðum	6.003.111	1.330.073
Frá 36 - 48 mánuðum	22.024.992	5.662.358
Frá 48 - 60 mánuðum	516.200	18.206.146
Afborgun síðar	13.770.960	16.177.209
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>54.760.157</u>	<u>54.013.656</u>

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	54.498.656	50.386.168
Ný lántaka	4.663.975	5.099.319
Afborganir	(6.323.529)	(3.015.165)
Verðbætur	2.006.570	2.088.994
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(85.515)	(60.660)
Vaxtaberandi skuldir í lok ársins	<u>54.760.157</u>	<u>54.498.656</u>

Á lánum samstæðunnar að fjárhæð 49.521 millj kr. eru skilmálar um ákveðið hlutfall eigin fjár auk kvaðar um sjóðstreymi í hlutfalli við þjónustu lána samstæðunnar. Ef félagið uppfyllir ekki skilmálana myndi það veita fjármálastofnuninni heimild til að gjaldfella viðkomandi lán. Í árslok eru fjárhaglegir skilmálar langtímalána uppfylltir.

Félagið vinnur í að endurfjármagna vaxtaberandi skuldir sem koma til greiðslu á næstu 12 mánuðum.

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2024	2023
Viðskiptaskuldir	50.876	163.590
Áfallnir vextir	762.325	692.813
Tryggingafé frá tengdum aðilum	541.840	516.247
Tryggingafé	259.902	256.984
Fyrirframinnheimtar tekjur	89.334	79.359
Aðrar skammtímaskuldir	103.553	65.315
	1.807.832	1.774.307

21. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2024	2023
Handbært fé	674.409	1.023.191
Lán og kröfur (án fyrirframgreidds kostnaðar)	428.488	107.999
Kröfur á tengda aðila	12.366.447	7.047.040
	13.469.344	8.178.230
Fjáreignir á gangvirði		
Eignarhlutir í öðrum félögum	14.070.687	11.167.619
Aðrir fjármálagerningar	83.109	95.646
Afleiðusamningar	1.003.097	91.893
	15.156.893	11.355.158

Óverulegur munur er á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna færða á afskrifuðu kostnaðarverði.

22. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjáráhætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhættustefnur og stjórnarhættir séu viðhafðir til að hafa eftirlit með fjárhagslegum áhættupáttum. Áhættustýringin hefur það hlutverk að setja viðmið varðandi áhættutöku, greina og uppgötva áhættupætti 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.

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 markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

22. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

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 föstum og breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhhættu þar sem vaxtaberandi fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti. Breyting á meðalvöxtum ársins um 1% hefði hækkað (lækkað) afkomu um 281 millj. kr. (2023: 227 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með föstum og breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

	2024	2023
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Verðtryggðar fjárskuldir	(26.101.653)	(26.623.930)
Óverðtryggðar fjárskuldir	(8.189.977)	(9.040.922)
	<u>(34.291.631)</u>	<u>(35.664.852)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	674.409	1.023.191
Verðtryggðar fjárskuldir	(14.615.750)	(14.415.909)
Óverðtryggðar skuldir	(13.453.613)	(8.286.893)
	<u>(27.394.954)</u>	<u>(21.679.611)</u>

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 40.717 millj. kr. (2023: 41.040 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 407 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2023: 410 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs.

Önnur markaðsáhætta

Markaðsáhætta myndast af fjáreignum á gangvirði sem færast í rekstrarreikning, aðallega verðbréf. Verðáhætta er áhættan á því að virði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsverði, hvort sem er vegna einstakra þátta sem eiga sérstaklega við einstaka fjárfestingu eða þættir sem hafa áhrif á allar fjárfestingar á markaði. Fjáreignir félagsins sem eru bókfærðar á gangvirði og breytingar á gangvirði eru færðar í rekstrarreikning. Hækkun (lækkun) á gengi skráðra fjáreigna um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 207 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2023: 203 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar.

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 ásamt því að krafist er trygginga hjá nýjum viðskiptavinum sem og endurnýjun trygginga hjá núverandi viðskiptavinum samstæðunnar til að lágmarka útlánaáhhættu. Trygging fyrir leigusamningi nemur tveimur til þremur leigumánuðum. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhhættu.

Hámarksútlánaáhhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða 2024	2023
Viðskiptakröfur	103.846	52.324
Afleiðusamningar	1.003.097	91.893
Kröfur á tengda aðila	12.606.925	7.047.040
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar)	324.643	76.128
Handbært fé	674.409	1.023.191
	<u>14.712.919</u>	<u>8.290.577</u>

Hámarksútlánaáhhætta félagsins er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan. Samstæðan telur enga tapsáhhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

22. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Útlánaáhætta (frh.)

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2024		2023	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	6.413	0	3.562	0
Gjaldfallið innan 90 daga	78.368	(1.166)	36.973	(1.599)
Gjaldfallið fyrir 91 - 120 dögum	15.211	(3.042)	11.675	(4.729)
Gjaldfallið fyrir 121 - 150 dögum	6.803	(4.606)	9.731	(6.589)
Gjaldfallið fyrir meira en 150 dögum	55.393	(49.528)	31.169	(27.869)
	162.188	(58.342)	93.110	(40.786)

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta 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 lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna. Í samstæðunni er ónýtt lánalína um áramótin að upphæð 940 millj. kr.

Samningsbundið greiðsluflæði er ónúvirt og ekki er gert ráð fyrir breytingum á vöxtum né verðbólgu, er eftirfarandi:

Skuldir 31.12.2024	Innan eins árs	2028			Samtals
		2026	2027	eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	13.816.868	3.496.588	1.173.774	13.788.787	32.276.017
Með föstum vöxtum	5.282.523	2.010.322	6.541.149	25.805.929	39.639.923
	19.099.390	5.506.910	7.714.923	39.594.716	71.915.940

Skuldir 31.12.2023	Innan eins árs	2027			Samtals
		2025	2026	eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	9.755.064	995.216	995.439	14.056.845	25.802.564
Með föstum vöxtum	6.152.895	4.042.062	1.903.037	28.824.091	40.922.085
	15.907.959	5.037.278	2.898.475	42.880.936	66.724.649

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáraáttu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunaráttu félaganna. 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.

23. Dótturfélög

Dótturfélög voru tólf í árslok og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	31.12.2024	31.12.2023	
Alma langtímaleiga ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Alma hótélíbúðir ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	100%	Rekstrarfélag
Höfuðborgin okkar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
U26 ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
FS Glæðheimar ehf., Reykjavík	72%	72%	Fasteignafélag
Glæðsmíði ehf., Reykjavík	91%	91%	Fasteignafélag
Laugavegur 73 ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
K-102 ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag

24. Leigueignir og leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 12, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir þriðja þrep flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	2024	2023
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	811.184	746.409
Breyting vegna endurmats	35.585	44.997
Seldar eignir	(15.351)	(8.369)
Keyptar eignir	0	28.146
Staða í lok árs	831.418	811.184
Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	811.184	746.409
Breyting vegna endurmats	35.585	44.997
Seldar eignir	(15.351)	(8.369)
Keyptar eignir	0	28.146
Staða í lok árs	831.418	811.184
Fjárhæðir í rekstrarreikningi og í sjóðstreymi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(47.428)	(45.074)

25. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, systurfélög, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og félög í meirihluta eigu þessara aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Eftirfarandi viðskipti við tengd félög voru færð í rekstrarreikning félagsins:

	Tekjur		Gjöld	
	2024	2023	2024	2023
Móðurfélag	64.379	49.265	129.589	125.914
Tengd félög	1.509.715	1.013.122	640	5.529

Gjaldfærðir vextir við tengda aðila námu 67,5 millj. kr á árinu (2023: 23,0 millj. kr.)

Eignfærð gjöld frá tengdum aðila vegna fjárfestingareigna á árinu 2024 nam 881,0 millj. kr. (2023: 1.059 millj. kr.)

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Móðurfélag	12.339.776	7.038.768	25.993	4.747
Tengd félög	267.149	248.750	3.904.591	2.818.576

28. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 28. febrúar 2025.

Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda samkvæmt lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunaraskyldu.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum sem viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðili hefur ákvarðað. Stjórnarháttayfirlýsing þessi er útbúin með það að markmiði að auka gagnsæi og traust gagnvart hluthöfum, starfsmönnum og öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Allt hlutafé félagsins að undanskildum einum hlut, eru í eigu sama aðila, Langasjávar ehf. Einn hlutur er í eigu Ölmú langtímaleigu ehf. dótturfélags Ölmú. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja, sem auk útleigustarfsemi í gegnum Ölmú íbúðafélag hf., framleiða og dreifa matvælum, ásamt því að stunda fasteignaþróun og fasteignaupbyggingu. Helstu félög samstæðu Langasjávar ehf., auk Ölmú íbúðafélags hf., eru Mata hf., Matfugl ehf., Síld og Fiskur ehf., Freyja ehf., Salathúsið ehf., Verkgarðar ehf., BF HB10 ehf., Fjallasól ehf., Hafnarsmíði ehf. og Hófsvað ehf.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í ljósi eignarhalds Ölmú þykir ekki nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4, eða starfskjaranefnd, sbr. ákvæði 5.4. Af sömu ástæðu hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Stjórn Ölmú var skipuð þann 30. apríl 2024 og samanstendur af þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Með hliðsjón af eignarhaldi Ölmú þykja kröfur um óhæði stórnar, sbr. ákvæði 2.3, ekki eiga við um félagið. Stjórn Ölmú hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur, sbr. ákvæði 2.9. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir víðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru fjórar, skipaðar tveimur körlum og tveimur konum, á aldursbilinu 25-33 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2024-2025 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar er fæddur 1965 og lauk cand. oecon. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989, MBA prófi frá London Business School árið 1994 og prófi í verðbréfavíðskiptum árið 1999. Hann er framkvæmdastjóri Langasjávar ehf. og jafnframt stjórnarmaður félagsins. Gunnar er stjórnarformaður Laxárness ehf. og Sólnýjar ehf., auk þess sem hann situr í stjórn Eikar fasteignafélags hf. Hann er einnig stjórnarmaður Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórnnum ýmissa skráðra og óskráðra félaga, bæði á Íslandi og erlendis. Hagsmunatengsl hans tengjast eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf., sem á Freyju ehf., Mötu hf., Matfugl ehf., Síld og Fisk ehf. og Salathúsið ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Gunnar er faðir framkvæmdastjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður, sbr. ákvæði 2.3 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Að öðru leyti á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Gunnar tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Eggert Árni Gíslason, stjórnarmaður

Eggert Árni er fæddur 1961 og lauk viðskiptafræði, cand. oecón., frá Háskóla Íslands árið 1989 og prófi í verðbréfavískiptum árið 2001. Hann er stjórnarmaður í Langasjó ehf. og nokkrum dótturfélögum Langasjávar, auk þess er hann stjórnarformaður Solid Clouds hf. Hagsmunatengsl Eggerts tengjast eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. sem á Freyju ehf., Mötu hf., Matfugl ehf., Síld og Fisk ehf. og Salathúsið ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Eggert er bróðir Gunnars Þórs og frændi Ingólfs Árna Gunnarssonar, framkvæmdastjóra félagsins, og telst því ekki óháður, sbr. ákvæði 2.3 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Að öðru leyti á hann engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Eggert tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Erna Gísladóttir, stjórnarmaður

Erna er fædd 1968 og lauk B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands árið 1991 og MBA frá IESE í Barcelona árið 2004. Hún er forstjóri BL ehf. og starfaði áður sem forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. árin 2003-2008. Erna var einn af eigendum félagsins og starfaði þar sem framkvæmdastjóri frá árinu 1991. Auk þess situr hún í stjórn Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf. og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvárs frá 15. mars 2019 en sat áður í stjórn félagsins frá 20. júní 2009 og var formaður stjórnar frá 2011-2019. Hún sat einnig í stjórn Haga frá 2010-2020. Erna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Erna tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarskóp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 22. október 2024 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Í samræmi við lög og samþykktir Ölmú fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um, í samvinnu við framkvæmdastjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmú var skipuð á stjórnarfundi 30. apríl 2024. Helena Hilmarsdóttir, löggiltur endurskoðandi og fjármálastjóri Varðar trygginga hf., gegnir hlutverki formanns nefndarinnar. Aðrir nefndarmenn eru Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður, og Erna Gísladóttir, stjórnarmaður.

Eftirlitshlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölmú og félaga innan samstæðu Ölmú. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyrirtækis og hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins.

Formaður endurskoðunarnefndar boðar til funda og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd starfar samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 22. október 2024 og má nálgast á vef félagsins, www.al.is.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2024 voru haldnir átta stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Fundir endurskoðunarnefndar voru þrír á árinu 2024. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Árangursmat stjórnar

Stjórn Ölmú leggur áherslu á góða stjórnarhætti og gerir árlega árangursmat á störfum sínum og framkvæmdastjóra. Í árangursmati stjórnar er sérstaklega litið til stjórnarfunda, verkefna stjórnar, upplýsingagjafar, stefnumótunar, áhættustjórnunar, frammistaða stjórnarmanna og framkvæmdastjóra. Það var mat stjórnar að stjórnarsamstarfið hafi gengið vel á árinu 2024. Tilgreindar voru ákveðin tækifæri til úrbóta og mun stjórn leita leiða til að bæta úr verklagi í samræmi við niðurstöður matsins.

Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson, fæddur árið 1991, var ráðinn framkvæmdastjóri félagsins 15. júlí 2021. Hann hefur hvorki kaupréttarsamning við félagið né á hann eignarhlut í því. Ingólfur lauk B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2014 og hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfiðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði hann sem framkvæmdastjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó ehf. þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur situr í stjórn ýmissa dótturfélaga Ölmu og er jafnframt stjórnarmaður og hluthafi í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem hefur á síðustu árum fjárfest í íbúða- og atvinnuhúsnæði auka verðbréfa.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn Ölmu er meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur ríka áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, auk þess sem samfélagsstefna var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024. Markmið stefnunnar er að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu faglegs og öruggs leigumarkaðar á Íslandi. Til að ná því markmiði stuðlar félagið að fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala og kostar hana að hluta. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem reglulega eru endurskoðaðar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Samfélagsstefnan fjallar einnig um jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Hana má nálgast á vef félagsins, www.al.is

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfseminni og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd reglulega.

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Stjórn Ölmu hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindir og fjallað um helstu mælikvarða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings.

Regluvörslu er útvistað til móðurfélagsins Langasjávar ehf. Lögfræðingur Langasjávar er Alexander Örn Júlíusson lögmaður og er hann jafnframt regluvörður Ölmu. Staðgengill regluvarðar er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf.

Regluvörður ber ábyrgð á að tryggja skilvirkt innra eftirlit og fylgni við upplýsingaskyldu félagsins gagnvart fjárfestum, stjórnvöldum og markaðnum, auk þess að hafa eftirlit með framkvæmd reglna um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Hlutverk regluvarðar er einnig að veita ráðgjöf um lagareglur og kröfur til félagsins, tryggja að það starfi í samræmi við lög og góða viðskiptahætti, og sinna upplýsingagjöf og fræðslu til starfsfólks.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Ölmu í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarformaður ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 28. febrúar 2025.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Inngangur

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Í samræmi við 66. gr. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, birtir félagið ófjárhagslegar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins. Samkvæmt 66. gr. d. skal fjalla um umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Þá skal ófjárhagsleg upplýsingagjöf innihalda hnitmiðaða lýsingu á viðskiptalíkani félagsins, lýsingu á stefnum félagsins samkvæmt framangreindu og árangur af þeim, lýsingu á megináhættum sem tengjast framangreindum málum í rekstri félagsins og ófjárhagslega lykilmælikvarða sem eru viðeigandi fyrir viðkomandi fyrirtæki, eins og nánar greinir í a – e. liðum 1. mgr. 66. gr. d. laganna.

Stefnt er að því að tilskipun Evrópusambandsins („ESB“) nr. 2022/2464 um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja (e. Corporate Sustainability Reporting Directive eða „CSRD“) verði innleidd hér á landi á næstu misserum. Tilskipunin kemur til með að leysa af hólmi ófjárhagslega upplýsingaskyldu samkvæmt 66. gr. d. ársreikningslaga. Enn fremur felur innleiðing tilskipunarinnar í sér evrópskan staðal fyrir sjálfbærnisráðgjöf (e. European Sustainability Reporting Standard eða „ESRS“) sem ætlað er að samræma ófjárhagslega upplýsingagjöf og gera samanburð milli fyrirtækja einfaldari.

Á vettvangi Langasjávar, móðurfélags Ölmú, er unnið undirbúningi innleiðingar áðurnefndra staðla. Langisjór einsetur sér að stuðla að velferð samfélags og bættum lífsgæðum og leggur áherslu á umhverfis- og félagsþætti í sinni starfsemi sem og góða og vandaða stjórnarhætti. Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi samstæðunnar.

Á árinu 2024 tók Alma stór skref í sjálfbærnimálum með aukinni áherslu á umhverfisþætti, m.a. með heildarendurskoðun á stefnum og verklagsreglum félagsins og með því taka saman gögn fyrir umhverfisbókhalð. Alma hefur m.a. sett sér áhættustefnu, starfsreglur stjórnar, reglur um endurskoðunarnefnd, upplýsingastefnu, sjálfbærni- og umhverfisstefnu, samfélagsstefnu, vatnsstefnu, endurvinnslustefnu, raforkustefnu, persónuverndarstefnu, stefnu í vörnum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, siðareglur starfsmanna- og stjórnar og jafnréttisáætlun. Á árinu 2025 stefnir félagið að því að greina frekari tækifæri til að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni.

Um félagið

Viðskiptalíkan Ölmú byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis, að stærstum hluta til einstaklinga. Einnig stundar félagið fjárfestingu í og útleigu á atvinnuhúsnæði, bæði með beinum hætti en einnig með óbeinum hætti með fjárfestingu í verðbréfum skráðra fasteignafélaga. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti rekstrartekna félagsins tekjur af fjárfestingareignum og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins.

Alma á í gegnum dótturfélög sín íbúðar- og atvinnuhúsnæði víðs vegar um landið, langstærstur hluti þess er á höfuðborgarsvæðinu. Alma einsetur sér að stuðla að velferð samfélagsins, bættum lífsgæðum og sjálfbærni umhverfi. Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfseminnar og hefur í því skyni sett sér bæði samfélags- og sjálfbærnisstefnu en meginmarkmið þeirra er að félagið sé leiðandi þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnurnar voru síðast staðfestar af félagsstjórn þann 22. október 2024 og þær má finna á vefsíðu félagsins.

Félagið hóf rekstur árið 2013 og á félagið ennþá í viðskiptasambandi við suma viðskiptavinum sem er farið að telja á fimmtánda ár. Félagið býður viðskiptavinum sínum upp á sveigjanleika varðandi búsetu þar sem viðskiptavinum gefst kostur á að færa sig á milli íbúða ef fjölskylduhagur breytast eða á milli hverfa ef svo ber undir. Á árinu nýttu 27 viðskiptavinir sér þann sveigjanlega.

Um félagið (frh.)

Þann 1. september 2024 tóku gildi breytingar á húsaleigulögum. Breytingarnar fela það m.a. í sér að báðum aðilum leigusamnings er heimilt að fara fram á leiðréttingu leigufjárhæðar þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings og umsamin leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar er lægri eða hærri en markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Komist aðilar ekki að samkomulagi um leiðréttingu leigufjárhæðar skal ágreiningi um leigufjárhæðina vísað til kærunefndar húsamála til úrskurðar og er ákvörðun um leiguverð að þessu leyti færð í hendur kærunefndarinnar. Að mati félagsins er ákveðin óvissa um hvernig breytingunum verður framfylgt af kærunefndinni og hefur félagið því aðlagð þjónustuframboð sitt til að mæta þessari óvissu og hætt að bjóða aðra leigusamninga en til 13 mánaða, en áður bauð félagið upp á leigusamninga til allt að 60 mánaða. Að óbreyttu munu lengri samningar félagsins líða undir lok á næstu árum í samræmi við nýtt þjónustuframboð. Þrátt fyrir nýtt þjónustuframboð leggur félagið áherslu á langtímaleigusamband við viðskiptavinum meðal annars með möguleikum á sveigjanlegri búsetu.

Umhverfi

Alma leggur ríka áherslu á virðingu fyrir umhverfinu í allri starfsemi sinni, en umhverfisáhrif eru leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda þegar kemur að fjárfestingum og skipulagi þjónustunnar. Þannig er áhersluatriði í skipulagi eignasafnsins að félagið eigi margar einingar í sömu byggingum og reitum, en með því er óumhverfisvænum ferðum verktaka og annarra viðhaldsaðila á vegum félagsins fækkað og þær styttnar. Þá reynir félagið jafnframt að stuðla að því að íbúar geti lifað umhverfisvænum lífsstíl, m.a. með því að leggja áherslu á nálægð við almenningssamgöngur við fjárfestingarákvarðanir. Félagið styður við orkuskipti í samgöngum og vinnur að því að koma upp rafhleðslustöðvum við eignir sínar. Félagið stefnir að því að koma upp hleðslustöðvum hjá 40% kjarnaeygna á árinu 2025 og öllum kjarnaeygnum fyrir lok árs 2030.

Alma hefur lagt stóráukna áherslu á rafræna þjónustu og eru allir leigusamningar undirritaðir með rafrænum hætti. Pappírsmarkaður hefur þannig minnkað til muna auk þess sem ónáðsýnlegum ferðum milli bæjarhluta hefur fækkað. Alma byrjaði að bjóða viðskiptavinum sínum upp á að nota rafrænar undirritanir haustið 2019. Á árinu 2024 áætla félagið að hafa komið í veg fyrir 32.441 ekna kílómetra (frá upphafi 207.052 km.) með notkun rafrænna undirskrifa, sem jafngildir losun á 4,13 tonnum af CO (frá upphafi 26,31 tonn).

Þá fylgist félagið grannt með orkunotkun fasteigna sinna eins og kostur er og grípur tafarlaust til aðgerða ef vísbendingar eru um að orkusóun eigi sér stað vegna bilana eða vanstillingar. Starfsfólk leitast við að flokka og endurvinnna þann úrgang sem fellur til við starfsemi og að lágmarka notkun pappírs og óumhverfisvænna efna. Félagið vinnur að því að ná utan um umhverfisáhrif starfseminnar og hefur félagið t.a.m. náð utan um losun frá skrifstofu ásamt íbúðum í skammtímaleigu og vinnur nú að því að ná utan um losun íbúða í millibilsástandi (óútleigðar eignir). Félagið leitast við að endurnýta efni og muni eins og mögulegt er en það sem ekki er mögulegt að endurnýta er sent í endurvinnslu.

Félagið hefur sett sér það markmið að allar þjónustubifreiðar verði drifnar áfram af hreinum orkugjöfum eigi síðar en 2026. Í lok árs voru fjórar bifreiðar rafdrifnar og tvær jarðefnaeldsneytisbifreiðar. Þær bifreiðar sem ganga fyrir jarðefnaeldsneyti eru notaðar til lengri ferða.

Félagið stefnir að kolefnishlutleysi frá heildarrekstri fyrir árið 2040. Félagið dró úr eldsneytisnotkun um 31% (4,67 tonn) á árinu 2024. Allar bifreiðar sem ganga fyrir jarðefnaeldsneyti eru kolefnisjafnaðar með vottuðum einingum. Félagið hefur sett upp hleðslustöðvar fyrir rafbifreiðar félagsins og starfsmanna þess við höfuðstöðvar félagsins.

Ölmu er annað um að viðskiptavinum líði vel í íbúðum félagsins. Þegar nýjum viðskiptavinum eru afhentar íbúðir fá þeir leiðbeiningar um loftun íbúða til að stuðla að heilnæmu innilofti og koma í veg fyrir óþarfa rakamyndum í íbúðum félagsins. Einnig fá þeir leiðbeiningar um aðferðir til að draga úr umhverfisáhrifum, t.d. með flokkun úrgangs og tillögur til að draga úr vatns- og orkunotkun.

Árið 2022 var keypt Svansvottað fjölbýli, sem var jafnframt fyrsta Svansvottaða fjölbýlishús á Íslandi. Félagið nýtir Svansvottaða ræstipjónustu í íbúðum og sameignum ásamt því að kaupa einungis Svansvottaða málningu. Allar timbur- og viðarvörur sem keyptar eru til byggingar, viðhalds, viðgerða, endurnýjunar og endurbóta eru sjálfbærnisvottaðar af FSC eða PEFC. Félagið hefur sett sér stefnu um að draga úr vatnsnotkun eins og mögulegt er í eignum sínum, t.d. með því að setja vatnstakmarkandi blöndunartæki við endurnýjun á blöndunartækjum. Félagið hefur einnig sett sér stefnu um að við endurnýjun ljósgjafa í eignum félagsins sé ávallt notast við raforkusparandi lausnir, s.s. LED þerur eða LED ljós. Enn fremur að kaupa ávallt orkusparandi tæki við endurnýjun raftækja, hvort sem um er að ræða heimilistæki, skrifstofutæki eða önnur rafmagnstæki.

Umhverfi (frh.)

Félagið hefur ekki látið taka út þá þætti sem lúta að umhverfismálum félagsins eða aðrar upplýsingar sem fram koma hér að ofan. Félagið notast við greiningar auk upplýsinga úr fjárhagsbókhalði.

Samfélag

Alma vill vera í fararbroddi við mótun á heilbrigðum og faglegum leigumarkaði á Íslandi. Með því að hafa samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi skapast ávinningur fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafa félagsins. Félagið hefur þess vegna markað sér sjálfbærnistefnu sem fjallar um umhverfið, jafnrétti og mannauð. Hana má finna á vefsíðu félagsins.

Sveiflur á fasteignamarkaði, fjármagnsmörkuðum og í framboði og eftirspurn eftir leiguhúsnæði geta leitt til sveiflna á leiguverði, sérstaklega þegar til lengri tíma er litið. Það er því eðlilegt og stundum óhjákvæmilegt að breyta leiguverðum til markaðsverðs við endurnýjun leigusamninga. Aðstæður á leigumarkaði hafa verið krefjandi undanfarin misseri og hefur félagið neyðst til að hækka leiguverð í takt við hækkandi fjármagnskostnað og spennu á leigumarkaði. Það hefur reynst áskorun við þessar aðstæður að standa vörð um orðspor og ímynd félagsins en að mati stjórnenda hefur félaginu tekist ágætlega að snúa við neikvæðri umfjöllun og byggja upp jákvæða ímynd sem endurspeglar raunverulega starfsemi þess.

Stundum reynist mikill munur á leiguverðum eldri samninga sem koma til endurnýjunar og markaðsverðs, sérstaklega á þeim samningum sem upphaflega voru gerðir við aðrar markaðsaðstæður en þegar til endurnýjunar kemur. Til að koma til móts við þá leigjendur sem að öðrum kosti þyrftu að þola mikla hækkun á leigusamningum sínum við endurnýjun hefur félagið sett sér vinnureglur sem milda hækkun leiguverðs með því að hafa sjálfskipað hámark á hækkun leiguverðs, bæði hlutfallslega og í krónutölu. Enn fremur gefst þeim leigutökum sem hafa þurft að þola mikla hækkun leiguverðs við endurnýjun rýmri umþóttunartími til að leita að nýju leiguhúsnæði kjósi þeir það.

Alma hefur um árabíl lagt reglulega fyrir þjónustukannanir meðal viðskiptavina til að meta gæði og árangur þjónustunnar. Nýlega innleiddi félagið markvissara eftirlit með ánægju viðskiptavina og framkvæmir nú mælingar ársfjórðungslega. Stefna félagsins er að tryggja að meðaltal ánægjuviðmiða haldist yfir 7,0. Á árinu 2024 mældist ánægja viðskiptavina að meðaltali 7,32 sem staðfestir að þjónustan stenst sett markmið.

Alma styrkir félag laganema við Háskóla Íslands, Orator, til þess að halda úti endurgjaldslausri lögfræðiráðgjöf í síma fyrir alla leigjendur á Íslandi, þar sem laganemar svara spurningum er varða réttindi og skyldur leigjenda undir handleiðslu lögfræðings. Leigjendalínan hóf göngu sína árið 2017 og hefur frá þeim tíma veitt fjölda leigjenda aðstoð og svarað fyrirspurnum sem snúa m.a. að samskiptum við leigusala, ástandi leiguhúsnæðis, ákvæðum leigusamninga o.fl. Á heimasíðu sinni heldur Alma jafnframt úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

Alma hefur verið stoltur aðili að Festu – miðstöðvar um samfélagsábyrgð og sjálfbærni síðan 2017. Samtökin eru frjáls félagasamtök með aðsetur í Háskólanum í Reykjavík. Hlutverk Festu er að auka þekkingu á samfélagsábyrgð og sjálfbærni fyrirtækja, stofnana og hverskyns skipulagsdeilda.

Félagið leggur kapp á að styrkja reglulega tilfallandi samfélagsverkefni. Þannig hefur félagið t.a.m. keypt af Bleiku slaufunni fyrir allt starfsfólk sitt undanfarin ár og er almennt lögð rík áhersla á að láta gott af sér leiða eftir því sem færi gefst. Alma hefur sett sér markmið um að fjölga samfélagsverkefnum á árinu 2025.

Starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þekkingar- og þjónustufyrirtæki á borð við Ölmu að búa yfir öflugum mannauði. Félagið leitast við að ráða vel menntað starfsfólk með fjölbreytta reynslu og leggur áherslu á að skapa gott starfsumhverfi þar sem fólki líður vel. Með því að búa þannig í hagin að starfsfólk fái hvatningu, sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi stuðlar félagið að aukinni ánægju meðal starfsfólks, lágri starfsmannaveltu og betri afköstum. Félagið er meðvitað um að skortur á hæfu starfsfólki og mikil starfsmannavelta getur haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins.

Starfsmannamál (frh.)

Starfsfólk er hvatt og stutt til að sækja sér nýjustu þekkingu, eftir atvikum með námskeiðum og endurmenntun þegar við á. Þá er lögð rík áhersla á þægindi og aðbúnað starfsfólks á vinnustað og sveigjanleika og vöxt í starfi, auk þess sem félagið stuðlar að heilbrigðum lífstíl með hollum og næringarríkum mat á skrifstofu félagsins. Þá er mikið lagt upp úr viðburðum og starfar virkt starfsmannafélag hjá Ölmum. Félagið leggur ríka áherslu á vellíðan og starfsánægju starfsmanna og framkvæmir starfsánægjukannanir annan hvern mánuð til að fylgjast með þróuninni. Á árinu 2024 mældist starfsánægja að meðaltali 8,0 sem er 0,3 yfir viðmiðum MoodUp. Markmið félagsins fyrir árið 2025 er að halda áfram að bæta starfsánægju, m.a. með því að fjölga fræðslufundum og öðrum stuðningi við starfsfólk.

Á árinu 2024 var hannaður starfsmannavefur þar sem nálgast má allar helstu upplýsingar og koma á framfæri ábendingum. Þar eiga starfsmenn einnig möguleika á að tilkynna um óeðlilega háttsemi, lögbrot eða brot á góðum viðskiptaháttum í samræmi við verklagsreglur félagsins um vernd gegn uppljóstrum sem samþykktar voru á vettvangi móðurfélagsins 26. nóvember 2024.

Starfskjarastefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024. Markmið starfskjarastefnunnar er að tryggja að félagið geti boðið upp á samkeppnishæf laun og að launamálum sé háttað í samræmi við önnur félög á markaði í sambærilegum rekstri.

Starfsfólk félagsins í árslok 2024 var 12 talsins í 12 stöðugildum. Kynjahlutföll eru þannig að sjö karlmenn og fimm konur starfa hjá félaginu. Í upphafi árs 2022 hlaut Alma jafnlaunavottun samkvæmt staðli IST 85:2012 og greiðir starfsfólki sínu jöfn laun óháð kyni. Áætlað er að úttekt vegna jafnlaunavottunar ljúki í febrúar 2025. Við ráðningu á nýju starfsfólki er horft til eðlis starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar. Þá verður hverskyns mismunur gegn starfsfólki sem byggð er á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum aldrei liðin og eru ferlar til þess að taka á ágreiningsmálum virkir.

Siðareglur starfsfólks voru síðast staðfestar 22. október 2024. Samkvæmt siðareglum ber starfsfólki að vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika, auk þess sem ákvarðanataka skal byggja á sjálfstæðu og heildstæðu mati á öllum framkomnum upplýsingum. Starfsfólk skal í öllum störfum sínum og samskiptum, hvort sem er við viðskiptavinum, samstarfsfólk eða aðra, sýna tillitssemi og virðingu. Öll mismunur byggð á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum svo sem kyni, kynþætti, trú, þjóðerni o.p.h. verður ekki liðin. Þá er lögð rík áhersla á að starfsfólk skuli ætíð geta rökstutt ákvarðanir sínar. Starfsfólki er óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá viðskiptavinum, væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum að slíku verðmæti að haft gæti áhrif á ákvarðanir þess. Félagið hefur sett skýra verkferla um alla meginþætti í starfsemi sinni og hafa verkefnastjórar og stjórnendur eftirlit með því að þeim ferlum sé fylgt. Starfsfólk skal gæta trúnaðar og er bundið þagnarskyldu lögum samkvæmt um hvaðeina sem það kann að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavinum félagsins og um starfsemi félagsins. Þessi skylda helst þrátt fyrir að starfsfólk láti af störfum.

Í allri sinni starfsemi virðir félagið almenn mannréttindi, rétt til félagafrelsis og til kjarasamninga. Félagið fylgir stefnu gegn barna- og nauðungarvinnu og siðareglum birgja- og þjónustuaðila sem samþykktar voru á vettvangi móðurfélagsins 26. nóvember 2024. Félagið gerir þá kröfu til allra þeirra aðila sem félagið á viðskipti við að þeir virði réttindi starfsfólks, greiði laun samkvæmt kjarasamningum og stuðli ekki beint eða óbeint að misnotkun á réttindum barna eða öðru sem getur skaðað líkamlega eða andlega heilsu barna. Alma starfar ekki með fyrirtækjum eða einstaklingum sem verða uppvís að eða umbera mannréttindabrot. Ef samstarfsaðili verður uppvís að mannréttindabrotum leiðir það til tafarlausrar riftunar samstarfs. Stjórnendur Ölmur líta svo á að aðgerðir gegn mannréttindabrotum séu nauðsynlegar til að vernda orðspor félagsins, tryggja lögbundna eftirfylgni og viðhalda trausti hagsmunaaðila. Á árinu 2025 stefnir félagið að því að gera úttekt á stærstu birgjum- og þjónustuaðilum með það að markmiði að tryggja stefnu félagsins í mannréttindamálum.

Félagið hefur ekki látið framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að félagslega þættinum til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram.

Stjórnarhættir

Alma leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Um frávík frá fyrrgreindum leiðbeiningum vísast til fylgiskjals ársreiknings *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Félagið samþykkti 22. október 2024 nýjar siðareglur stjórnar, en reglurnar skilgreina þá háttsemi sem stjórnarmeðlimir vilja sýna af sér við störf sín. Markmið þeirra að stuðla að góðu viðskiptasiðferði innan stjórnar félagsins og vera til leiðbeiningar fyrir stjórnarmeðlimi. Þá voru jafnframt samþykktar starfsreglur stjórnar, sem m.a. skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar og verksvið framkvæmdastjóra. Siðareglur og starfsreglur stjórnar eru birtar á heimasíðu félagsins.

Félagið fylgir settum lögum og reglum og leggur áherslu á að sporna gegn hvers kyns spillingu, mútum eða annarri ólögmætri starfsemi. Félagið fylgir stefnu gegn mútum og spillingu sem samþykkt var á vettvangi móðurfélagsins 26. nóvember 2024 og verður slíkt ekki liðið undir neinum kringumstæðum. Með því að fylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við settar reglur er áhætta þess takmörkuð. Fyrrgreindar starfs- og siðareglur kveða á um að stjórnarmenn og starfsfólk skuli leitast við að forðast hvers konar hagsmunaaðrekstra milli þeirra eða aðila þeim tengdum og félagsins. Starfsfólk skal tilkynna mögulega hagsmunaaðrekstra til næsta yfirmanns. Þá er starfsfólki og stjórnarmeðlimum að jafnaði óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá núverandi eða væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum. Samkvæmt fyrrgreindum reglum eru stjórnarmenn og starfsfólk félagsins jafnframt bundið þagnar- og trúnaðarskyldu um hver þau málefni sem þeir fá vitneskju um í starfi sínu fyrir félagið. Þá er lagt bann við að nýta sér trúnaðarupplýsingar sem það kann að fá vitneskju um í starfi sínu hjá félaginu, sjálfum sér eða öðrum til framdráttar eða fjárhagslegs ávinnings.

Alma hefur jafnframt einsett sér að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna sinna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Peningabætti getur haft alvarlegar afleiðingar fyrir félagið, þar með talið lagalega ábyrgð, skaða á orðspori og fjárhagslega áhættu. Að auki getur það grafið undan heilbrigðu viðskiptalífi og stuðlað að ólögmætri starfsemi sem veikir efnahagslegan stöðugleika og traust í samfélaginu. Alma leggur því ríka áherslu á að viðhafa stranga innri ferla og eftirfylgni til að fyrirbyggja slíka áhættu. Á árinu 2024 framkvæmdi félagið áhættumat á starfsemi sinni til að greina og meta áhættu á peningabætti og fjármögnun hryðjuverka út frá helstu veikleikum og ógnum sem að félaginu beinast. Auk þess samþykkti stjórn félagsins uppfærða stefnu um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka þann 22. október 2024 en hana má nálgast á heimasíðu félagsins. Þá tók félagið í gagnið nýja hugbúnaðarlausn sem einfaldar utnumhald við framkvæmd áreiðanleikakannana og stóð fyrir fræðslufundum um varnir gegn peningabætti og innri ferla. Á árinu 2025 stefnir félagið að frekari fræðslu um einkenni peningabættis og leiðir til að koma auga á ólögmæta starfsemi með það að markmiði að auka vitund starfsmanna og tryggja skilvirkt eftirlit.

Alma vinnur nú að heildarendurskoðun á öllum tölvu- og nettengdum kerfum félagsins til að tryggja gagna- og upplýsingaöryggi. Félagið úthýsir tölvuþjónustu til þjónustuaðila sem hefur hlotið viðeigandi öryggisvottanir og þá eru öryggisúttektir reglulega framkvæmdar. Áætlað er að uppfærslu á net- og öryggismálum verði lokið á árinu 2025 en samhliða uppfærslu er stefnt að því að auka fræðslu til starfsmanna um gagna- og upplýsingaöryggi.

Skattastefna

Félagið fylgir skattastefnu móðurfélagsins sem staðfest var 22. október 2024. Markmið stefnunnar er að tryggja að skattaáhættu sé stýrt og að farið sé eftir lögum og reglum varðandi skatta. Þá er skýrt að félagið leggur áherslu á gott samstarf við skattayfirvöldum og gagnsæi í skattamálum. Skattaútreikningar eru endurskoðaðir og þriðji aðili útbýr skattframtöl fyrir félagið. Skattamál eru reglulega rýnd yfir árið, í sex mánaða uppgjörum og í einstökum málum. Yfirmaður reikningshalds og uppgjóra ber ábyrgð á skattamálum og að skattastefnu félagsins sé fylgt.

Megináhætta

Alma telur mikilvægt fyrir félagið að vinna út frá settum stefnum í þeim málum sem hér eru að framan rakin. Mikilvægt er að sinna þessum málum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhaglegar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sínum sjálfbærnimálum.

Flokkunarreglugerð ESB

Árið 2023 tóku gildi lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Með gildistöku laganna voru m.a. innleidd í íslenskan rétt ákvæði hinnar svokölluðu flokkunarreglugerðar ESB (e. EU Taxonomy) sem gerir félaginu m.a. skylt að birta upplýsingar samkvæmt flokkunarkerfi sambandsins.

Með flokkunarreglugerð ESB, sem tók fyrst að hluta gildi í ríkjum ESB árið 2020 en tók gildi að öllu leyti þann 1. janúar 2023, er í einföldu máli komið á fót samræmdu evrópsku flokkunarkerfi með skilgreiningum á því hvað teljist umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi.

Flokkunarreglugerðin hefur meðal annars það að markmiði að endurskipuleggja fjármagnsstreymi í átt að sjálfbærri fjárfestingu, að auka gagnsæi og samræmi í upplýsingagjöf fyrirtækja í tengslum við hvaða atvinnustarfsemi getur talist umhverfislega sjálfbær og að sporna við svokölluðum grænþvotti sem felst í því að fyrirtæki skilgreini og markaðssetji starfsemi sem sjálfbæra án þess að fullnægjandi forsendur liggja því til grundvallar.

Á árinu 2024 hélt félagið áfram vinnu tengda flokkunarkerfinu með það að markmiði að meta hvaða áhrif kjarnastarfsemin hefur á loftslagsbreytingar. Til að greina frá flokkunarkerfinu hefur félagið greint og ákvarðað hvaða atvinnustarfsemi er gjaldgeng samkvæmt skilgreiningum flokkunarkerfisins og í framhaldi af því tekið saman tekjur og kostnað fyrir þá flokka.

Gjaldgeng starfsemi (e. Taxonomy-eligibility)

Atvinnustarfsemi er sögð vera gjaldgeng (e. eligible) ef hún er skilgreind í framseldum reglugerðum ESB, settum á grundvelli flokkunarreglugerðarinnar, um þau tæknilegu matsviðmið sem atvinnustarfsemi þarf að uppfylla til að teljast umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarkerfinu. Ef flokkunarkerfið nær yfir atvinnustarfsemi telst hún vera gjaldgeng. Gjaldgengni gefur þó ekki til kynna hvort tiltekin starfsemi sé sjálfbær heldur einungis að til eru tæknileg matsviðmið fyrir starfseminu til að hægt sé að greina hana í samræmi við flokkunarkerfið.

Flokkunarreglugerðin setur fram sex umhverfismarkmið:

- Mildun loftslagsbreytinga
- Aðlögun að loftslagsbreytingum
- Sjálfbær notkun og verndun vatns og auðlinda sjávar
- Umskipti yfir í hringrásarhagkerfi
- Mengunarvarnir- og eftirlit
- Vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa

Alma hefur leitað til utanaðkomandi ráðgjafa til að átta sig á umfangi reglugerðarinnar fyrir félagið. Reglugerðin var ítarlega skoðuð og túlkuð fyrir atvinnugeirann til þess að greina hvaða starfsemi samstæðunnar væri gjaldgeng í flokkunarreglugerð ESB. Við greiningu á kostnaði og tekjum kom í ljós að tekjur félagsins af byggingum eru gjaldengar rekstrartekjur, þ.m.t. leigutekjur. Félagið er einnig með rekstrarkostnað sem uppfyllir skilgreiningu flokkunarkerfisins. Þessi kostnaður er flokkaður í eftirfarandi flokka samkvæmt flokkunarkerfi ESB, sjá nánar töflu A.

Tafla A – flokkar

Atvinnugeiri	Númer	Starfsemi
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.1	Smíði nýrra bygginga
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.2	Endurnýjun bygginga sem fyrir eru
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.4	Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum sem eru tengd byggingu)
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.7	Kaup og eignarhald á byggingum

Samræmi við flokkunarkerfið (e. taxonomy alignment)

Til þess að atvinnustarfsemi geti talist vera umhverfislega sjálfbær (e. aligned) verður hún að falla undir eitt af sex umhverfismarkmiðum reglugerðarinnar, en má á sama tíma ekki skaða önnur markmið hennar. Þetta er til þess að komast hjá því að atvinnustarfsemi geti talist umhverfislega sjálfbær ef hún veldur síðan umhverfinu svo miklum skaða að það vegur þyngra en framlag starfseminnar til umhverfismarkmiðs. Að auki þarf starfsemin að vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir (e. minimum safeguards) sem snúa m.a. að mannréttindum og uppfylla tæknilega matsviðmiðin (e. technical screening criteria).

Í ljósi tiltölulega nýs eðlis flokkunarkerfisins, þá skal það tekið fram að kerfið er enn í þróun. Eftir að hafa farið ítarlega yfir gjaldgenga starfsemi félagsins með tilliti til umhverfisáhrifa þeirra og „gerir engan verulega skaða“ skilgreininguna, hefur það leitt í ljós að félagið hefur ekki öll þau gögn sem þarf til að segja til um hvort starfsemin falli að flokkunarkerfinu. Því hefur verið valin íhaldsöm nálgun og metur félagið sem svo að engin starfsemi falli að flokkunarkerfinu að svo stöddu. Eins og að framan greinir tók Alma stór skref í sjálfbærnimálum árið 2024 og stefnir að því að greina frekari tækifæri til að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni á árinu 2025.

Lágmarksverndarráðstafanir (e. Minimum safeguards)

Eitt af grunnskilyrðum þess að starfsemi Ölmu íbúðafélags geti talist sjálfbær er að félagið geri fullnægjandi lágmarksverndarráðstafanir í samræmi við 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar (8. gr. reglugerðar Evrópusambandsins (ESB) 2020/852). Eins og að framan greinir er félagið í stefnumótunarvinnu á þessu sviði sem áætlað er að ljúki á árinu 2025. Í því felst helst að félagið greini möguleika þess á að verða umhverfislega sjálfbært og innleiði að fullu innri reglur sem samþykktar voru á árinu 2024, m.a. með því að kynna þær fyrir starfsfólki og samstarfsaðilum.

Alma ber virðingu fyrir mannréttindum og réttindum starfsfólks ásamt því að fylgja reglum um góða viðskiptahætti sem byggja á leiðbeiningum OECD og SP. Að framan hefur verið fjallað ítarlega um hvernig félagið hefur gert ráðstafanir til að tryggja samræmi við lög og reglur á þessu sviði og vísast að öðru leyti til þess sem að framan greinir.

Félagið hagar starfsemi sinni í samræmi við lög og reglur er um starfsemina gilda. Hvorki félagið né stjórnendur þess hafa gerst brotleg við samkeppnislög, skattalög eða lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka.

Fyrirtækið mun halda áfram að vinna í gjaldgengri starfsemi, lágmarksverndarráðstöfunum og innleiða enn frekar atriði er lúta að flokkunarreglugerðina á árinu 2025.

