

Almenna leigufélagið ehf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2019

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðra endurskoðenda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Yfirlit um eigið fé .....	8
Yfirlit um sjóðstreymi .....	9
Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

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

Samandregni árshlutareikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Ölmur BK ehf., Ölmur C ehf., Ölmur E ehf., Ölmur K ehf., Ölmur RED ehf., Ölmur S21 ehf., Ölmur S23 ehf., Ölmur SKB ehf., Ylmur ehf. og Ölmur 101 ehf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019 að fjárhæð 12,8 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní 2019 nam 12.692,9 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 48.124,0 millj. kr. í lok júní 2019.

Hlutfé félagsins nam 1.100,7 millj. kr. í lok júní 2019 og var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður eins og í ársbyrjun.

## Starfsemi tímabilsins

Í upphafi árs voru íbúðir félagsins 1.254 en á tímabilinu hefur verið unnið að því að selja óhagkvæmar einingar og í lok tímabilsins taldi eignasafnið 1.234 íbúðir.

Í upphafi árs var ákveðið að leggja af stað í kynningarherferð til þess að koma jákvæðum áhrifum faglegra leigufélaga á húsnæðismarkað betur á framfæri. Samhliða var ákveðið að endurmarka vörumerki félagsins undir nafninu "Alma" auk þess að kynna til sögunnar lengri leigusamninga en áður hafa þekkt á almennum markaði á Íslandi. Félagið býður í dag upp á leigu til allt að sjö ára, með föstu leiguverði sem einungis er bundið vísitölu neysluverðs.

Umtalsverðar breytingar urðu á skammtímaleigustarfsemi félagsins á tímabilinu en allur rekstur skammtímaleigu er nú á höndum dótturfélagsins Ylma ehf. sem hefur tekið við umsýslu sem áður var útvistað. Er það liður í því að styrkja skammtímaleigureksturinn til framtíðar með því að auka rekstrarhagkvæmni og draga úr útivistunaráhættu. Þá hefur félagið jafnframt unnið að því með góðum árangri að tryggja ótímabundin rekstrarleyfi fyrir allar skammtímaleigugæignir sínar og meðal annars unnið að breytingum á íbúðum í þeim tilgangi.

Frá áramótum hefur félagið stækkað skuldabréfaflokkinn AL260148 tvisvar sinnum á veginni ávöxtunarkröfu 3,36%, nú síðast 19. júní sl. á kröfunni 3,25% og AL231124 einu sinni á ávöxtunarkröfunni 2,7%. Samtals stækkaði félagið skuldabréfaflokkana um 3,5 ma.kr. að nafnverði. Félagið nýtti söluandvirðið til uppgreiðslu á óhagstæðari fjármögnun.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2019, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2019.

Stjórn:

Jóni Magni Ólafsson  
Berglind Guðmundsdóttir  
Anna Björnsdóttir  
Sári Björnsson  
Ásgerður Þórhildur

Framkvæmdastjóri:

Margrét Finnsdóttir

# Könnunaráritun óháðra endurskoðenda

---

## Til stjórnar og hluthafa Almenna leigufélagsins ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

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

### Ábyrgð endurskoðenda

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

### Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

### Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur, 30. ágúst 2019.

### Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir  
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson  
Endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2019

---

	Skýr.	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Rekstrartekjur .....	4	1.481.121	1.253.283
Rekstrarkostnaður .....	5	( 688.175)	( 578.146)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>792.946</b>	<b>675.137</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	8	104.705	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	62.274	770.871
Afskriftir .....		( 13.646)	( 8.663)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>946.280</b>	<b>1.437.344</b>
Fjármunatekjur .....	7	7.355	1.792
Fjármagnsgjöld .....	7	( 937.624)	( 939.523)
Hrein fjármagnsgjöld		( 930.268)	( 937.731)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>16.012</b>	<b>499.614</b>
Tekjuskattur .....		( 3.202)	( 99.015)
<b>Heildarafkoma tímabilsins .....</b>		<b><u>12.809</u></b>	<b><u>400.599</u></b>

# Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	45.565.863	45.109.440
Óefnislegar eignir .....		11.849	13.668
Rekstrarfjármunir .....	9	166.457	96.985
Lán til tengdra félaga .....		24.578	19.678
Fastafjármunir		<u>45.768.747</u>	<u>45.239.771</u>
Viðskiptakröfur .....		146.967	99.450
Aðrar skammtímakröfur .....	11	225.655	98.793
Handbært fé .....		1.982.583	735.862
Veltufjármunir		<u>2.355.205</u>	<u>934.105</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>48.123.952</u></u>	<u><u>46.173.876</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....		9.212.583	9.395.332
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		2.379.565	2.184.007
Eigið fé	12	<u>12.692.853</u>	<u>12.680.044</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	30.201.168	27.750.146
Skuldir við tengd félög .....	13	0	142.044
Leiguskuld .....	14	472.451	0
Tekjuskattsskuldbinding .....		3.492.772	3.489.570
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>34.166.391</u>	<u>31.381.761</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	414.413	1.156.055
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		850.295	956.016
Skammtímaskuldir		<u>1.264.707</u>	<u>2.112.071</u>
Skuldir samtals		<u>35.431.099</u>	<u>33.493.832</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>48.123.952</u></u>	<u><u>46.173.876</u></u>

## Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2019

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	1.100.705	9.395.333	2.184.006	0	12.680.044
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins .....				12.809	12.809
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			195.558	( 195.558)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 182.749)		182.749	0
Eigið fé 30. júní 2019 .....	1.100.705	9.212.584	2.379.564	0	12.692.853
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	1.030.714	8.977.347	1.475.049	0	11.483.111
Hækkun hlutafjár .....	69.991	730.009			800.000
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....				400.598	400.598
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			726.135	( 726.135)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 325.537)		325.537	0
Eigið fé 30. júní 2018 .....	1.100.705	9.381.819	2.201.184	0	12.683.709



# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		12.809	400.598
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	104.705)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	( 62.274)	( 770.871)
Afskriftir .....	9	13.646	8.663
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	930.268	937.731
Tekjuskattur .....		3.202	99.015
		<u>792.946</u>	<u>675.136</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....	(	169.013)	2.013
Skammtímaskuldir, lækkun .....		74.022	162.660
	(	94.991)	164.673
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>697.955</u>	<u>839.809</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		6.291	321
Greidd vaxtagjöld .....	(	569.700)	( 512.134)
Handbært fé frá rekstri		<u>134.546</u>	<u>327.996</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	9	( 81.298)	( 6.195)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	8	( 300.793)	( 495.477)
Fjárfesting í dótturfélögum .....		0	( 850.968)
Söluverð fjárfestingareigna .....		343.065	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	39.026)	( 1.352.640)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		0	19.208.469
Afborganir lána .....	(	2.377.294)	( 24.787.189)
Útgáfa skuldabréfa .....		3.666.839	6.291.946
Skuldir við tengda aðila .....	(	138.344)	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.151.201</u>	<u>713.227</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....		1.246.720	( 311.417)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>735.862</u>	<u>695.825</u>
Handbært fé í lok tímabilsins .....		<u>1.982.583</u>	<u>384.408</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Víkjandi lán frá móðurfélagi .....		(	800.000)
Hlutafjárhækkun .....			800.000

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 10 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### *Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt*

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018. Árshlutareikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. ágúst 2019.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningssins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 14. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.al.is](http://www.al.is).

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

## 4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábúðnar þessu mati.

## Skýringar, frh.:

### 4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfspætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á leigugeignum til skemmri eða lengri tíma.

<b>Starfspættir 1.1-30.6.2019</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.419.543	215.653	(154.074)	1.481.121
Rekstrarkostnaður .....	(565.152)	(277.098)	154.074	(688.175)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	854.390	(61.445)	0	792.946
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	104.705	0		104.705
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	62.274	0		62.274
Afskriftir .....	(7.968)	(5.678)		(13.646)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(930.054)	(214)		(930.268)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	83.348	(67.337)		16.012
Tekjuskattur .....				(3.202)
Hagnaður ársins .....				12.809
Eignir í lok tímabils 2019 .....	48.159.922	258.991	(294.961)	48.123.952
Skuldir í lok tímabils 2019 .....	34.701.942	434.196	294.961	35.431.099
Stöðugildi að meðaltali .....	17	25		42
Stöðugildi í lok tímabils .....	18	32		50
<b>Starfspættir 1.1-30.6.2018</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.167.493	85.790		1.253.283
Rekstrarkostnaður .....	(521.333)	(56.813)		(578.146)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	646.161	28.976		675.137
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	770.871			770.871
Afskriftir .....	(5.805)	(2.858)		(8.663)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(937.731)			(937.731)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	473.495	26.118		499.613
Tekjuskattur .....				(99.015)
Hagnaður ársins .....				400.599
Eignir í lok tímabils 2018 .....	45.329.348	109.484	(87.167)	45.351.665
Skuldir í lok tímabils 2018 .....	32.406.321	174.468	87.167	32.667.955
Stöðugildi að meðaltali .....	12	17		29
Stöðugildi í lok tímabils .....	15	18		33

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	143.009	125.960
Viðhaldskostnaður .....	57.177	46.638
Vátryggingar .....	18.769	16.265
Rafmagn og hiti .....	37.739	29.416
Laun og launatengd gjöld .....	37.490	27.697
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	54.612	103.398
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	162.549	56.813
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	176.831	171.959
	<u>688.175</u>	<u>578.146</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	348.795	349.373
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	162.549	56.813
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	176.831	171.960
	<u>688.175</u>	<u>578.146</u>

### 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Laun.....	164.408	85.195
Mótframlag í lífeyrissjóð.....	20.667	8.685
Önnur launatengd gjöld.....	14.734	6.742
	<u>199.809</u>	<u>100.622</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	37.490	27.697
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu.....	95.758	16.805
Annar rekstrarkostnaður.....	66.561	56.121
	<u>199.809</u>	<u>100.623</u>
Stöðugildi að meðaltali.....	42	29
Stöðugildi í lok tímabils.....	50	33

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Vaxtatekjur af bankainnstæðum.....	4.971	466
Vaxtatekjur af lánum og kröfum.....	2.384	1.327
	<u>7.355</u>	<u>1.792</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum.....	693.892	777.435
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum.....	231.215	162.088
Vaxtagjöld af leiguskuld.....	12.516	0
	<u>937.624</u>	<u>939.523</u>

## Skýringar, frh.:

### 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun.....	45.109.440	41.253.152
Leigugæignir, áhrif innleiðingar IFRS16.....	472.451	0
Yfirtekið í samstæðu.....	0	2.189.200
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum.....	25.952	232.942
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum.....	274.841	474.829
Seldar fjárfestingareignir.....	(483.800)	(110.900)
Söluhagnaður fjárfestingareigna.....	104.705	20.268
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	62.274	1.049.948
Staða í lok tímabilsins.....	<u>45.565.863</u>	<u>45.109.440</u>

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

### 9. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Bókfært verð í ársbyrjun .....	96.985	51.825
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	40.852
Keypt á tímabilinu .....	80.737	27.858
Afskrift tímabilsins .....	(11.266)	(23.550)
Bókfært verð í lok tímabilsins .....	<u>166.457</u>	<u>96.985</u>

### 10. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Alma BK ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma C ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma E ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma K ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma RED ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma S21 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma S23 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma SKB ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík .....	100%	Rekstrarfélag
Alma 101 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag

## Skýringar, frh.:

### 11. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	140.735	0
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	84.919	98.793
	<u>225.655</u>	<u>98.793</u>

### 12. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	30.6.2019	31.12.2018
Hlutafé .....	1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....	9.212.583	9.395.332
	<u>10.313.288</u>	<u>10.496.038</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.100,7 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innbargað til félagsins.

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

### 13. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegnir		30.6.2019	31.12.2018
	meðalvextir	Lokagjalddagi		
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir .....	3,6%	2048	19.362.470	16.849.698
Óverðtryggðar skuldir .....	5,9%	2028	11.253.111	12.056.504
			<u>30.615.581</u>	<u>28.906.201</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag .....			0	142.044
			<u>0</u>	<u>142.044</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>30.615.581</u>	<u>29.048.245</u>

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Afborgun 1. júlí 2019 til 30. júní 2020 .....	414.413	1.156.055
Afborgun 1. júlí 2020 til 30. júní 2021 .....	439.930	377.294
Afborgun 1. júlí 2021 til 30. júní 2022 .....	467.021	401.530
Afborgun 1. júlí 2022 til 30. júní 2023 .....	495.782	427.328
Afborgun 1. júlí 2023 til 30. júní 2024 .....	526.317	454.787
Afborgun síðar .....	28.272.119	26.231.252
Næsta árs afborganir þ.m.t. 1. júlí 2019 til 30. júní 2020 samtals: .....	<u>30.615.581</u>	<u>29.048.246</u>

### 14. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan innleiddi í upphafi árs IFRS 16 leigusamninga í reikningsskil sín. Staðallinn setur fram nýjar kröfur um reikningsskil vegna leigusamninga. Miklar breytingar eru á reikningsskilaaðferðum leigutaka þar sem ekki er lengur greint á milli fjármögnunarleigu og rekstrarleigu, heldur er þess krafist að færð verði leiguskuldbinding og nýtingaréttur til eignar vegna allra leigusamninga. Aðeins eru gerðar undantekningar fyrir skammtímaleigu (til skemmri tíma en 12 mánaða) og fyrir leigueignir með lágt virði. Áhrifum af innleiðingu IFRS 16 á samstæðuárshlutareikninginn er lýst hér að neðan.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir fasteignir sínar. Samstæðan beitir afturvirkri innleiðingu að hluta, þannig að fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 472,5 milljónum króna.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 8, 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 upphafsdeg 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 leiguskuldar. Vaxtagjöld vegna þessa námu 12,5 milljónum króna á tímabilinu. Innleiðing IFRS 16 hefur þau áhrif á rekstrarreikning tímabilsins að rekstrarkostnaður fjárfestingareigna lækkaði um 12,5 milljónir króna og vaxtagjöld jukust um sömu fjárhæð.