

Almenna leigufélagið ehf.
Ársreikningur 2015

Almenna leigufélagið ehf.
Garðastræti 37
101 Reykjavík
Kt. 611013-0350

Efnisyfirlit

	Bls.		Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun óháðs endurskoðanda	4	Sjóðstreymisyfirlit	7
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar

Tilgangur Almenna leigufélagsins ehf. er að annast útleigu íbúðarhúsnæðis sem er í eigu tengdra félaga og þá umsýslu er henni tengist.

Tap varð af rekstri félagsins á árinu 2015 að fjárhæð 2,5 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2015 nam 2,3 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir námu 8,0 millj. kr. í árslok 2015. Stjórn vísar til ársreikningsins varðandi meðferð á tapi ársins.

Í árslok 2015 störfuðu fjórir starfsmenn hjá félaginu en þeir voru tveir í ársbyrjun.

Hlutfé í árslok 2015 nam 11,7 millj. kr. en það var aukið um 2,1 millj. kr. á árinu. Hlutfé í félaginu skiptist jafnt á 3 hluthafa, Upphaf fasteignafélag slhf., Eclipse fjárfestingar slhf. og Centrum fjárfestingar slhf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.


Stjórn Almenna leigufélagsins ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. apríl 2016.

Stjórn:







Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélaginu ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Kópavogur, 19. apríl 2016

Deloitte ehf.



Gunnar Þorvaldsson

Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur:			
Seld þjónusta		32 090.952	3.487.760
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	2	24 597.699	3.145.653
Rekstrarkostnaður		10 290.728	8.795.088
Afskriftir	1,4	169.907	0
		<u>35 058.334</u>	<u>11.940.741</u>
Rekstrartap	(2 967.382)	(8.452.981)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vaxtatekjur		8.408	6.648
Vaxtagjöld	(141.091)	(60.009)
		<u>(132.683)</u>	<u>(53.361)</u>
Tap fyrir tekjuskatt	(3 100.065)	(8.506.342)
Tekjuskattur	1,3	612.573	1.701.269
Tap ársins	6	<u>(2 487.492)</u>	<u>(6.805.073)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
Fastafjármunir og langtímaeign			
Rekstrarfjármunir	1,4	1 529.163	0
Skatteign	1,5	2 344.019	1.731.446
		<u>3 873.182</u>	<u>1.731.446</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		2 048.852	802.673
Aðrar skammtímakröfur		1.679	1.099.141
Handbært fé	1	2 119.208	1.185.755
		<u>4 169.739</u>	<u>3.087.569</u>
	Eignir samtals	<u>8 042.921</u>	<u>4.819.015</u>
Eigið fé			
Hlutafé		11 706.846	9.600.000
Ójafnað eigið fé		(9 413.274)	(6.925.782)
	Eigið fé samtals	<u>2 293.572</u>	<u>2.674.218</u>
Langtímaskuldir			
Skuld við tengdan aðila	7	1 159.543	1.053.066
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		998.813	532.730
Aðrar skammtímaskuldir		3 590.993	559.001
		<u>4 589.806</u>	<u>1.091.731</u>
	Skuldir samtals	<u>5 749.349</u>	<u>2.144.797</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>8 042.921</u>	<u>4.819.015</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	6	(2 487.492)	(6.805.073)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Tekjuskattur	1,3	(612.573)	(1.701.269)
Afskriftir	1,4	169.907	0
Áfallnir vextir langtímalána		106.477	38.881
Veltufé til rekstrar		(2 823.681)	(8.467.461)
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, hækkun		(148.717)	(1.551.813)
Skammtímaskuldir, hækkun		3 498.075	1.084.749
		3 349.358	(467.064)
Handbært fé frá (til) rekstrar		525.677	(8.934.525)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	4	(1 699.070)	0
Fjárfestingarhreyfingar		(1 699.070)	0
Fjármögnunarhreyfingar			
Skuld við tengdan aðila		0	1.014.185
Innborgað hlutafé	6	2 106.846	9.100.000
Fjármögnunarhreyfingar		2 106.846	10.114.185
Hækkun handbærs fjár		933.453	1.179.660
Handbært fé í ársbyrjun		1.185.755	6.095
Handbært fé í árslok	1	2 119.208	1.185.755
Aðrar upplýsingar:			
Mótteknir vextir		8.408	6.648
Greiddir vextir		(34.614)	(21.128)

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Almennar upplýsingar

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag og felst starfsemi félagsins í að annast útleigu á íbúðum.

b. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Almenna leigufélagsins ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og byggir á kostnaðarverðsreglu.

c. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Hugbúnaður 5 ár

d. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum hjá innlánsstofnunum.

e. Tekjuskattur

Félagið færir frestaðan tekjuskatt vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningi annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Einnig er tekið tillit til yfirfæranlegs skattalegs taps. Skatteign er færð að því marki sem líklegt er að hagnaður verði til staðar í framtíðinni til nýtingar á inneigninni.

2. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2015	2014
Laun	20.776.483	2.555.944
Mótframlag í lífeyrissjóð	1.960.192	255.594
Önnur launatengd gjöld	1.861.024	334.115
Laun og launatengd gjöld samtals	24.597.699	3.145.653
Stöðugildi í árslok	3,25	2
Meðaltal stöðugilda á árinu	3	2

3. Tekjuskattur

2015

Tekjufærður tekjuskattur (612.573)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Tap fyrir tekjuskatt (3.100.065)

Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall 20,0% (620.013)

Ófrádráttarbær kostnaður 0,2% 7.440

Virkur tekjuskattur (19,8%) (612.573)

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig: 2015

Keypt á árinu	1.699.070
Afskrifað á árinu	(169.907)
Staða í árslok	1.529.163

Heildarverð 31.12.2015	1.699.070
Uppsafnaðar afskriftir 31.12.2015	(169.907)
Staða 31.12.2015	1.529.163

Afskriftarhlutföll 20%

5. Skatteign

2015

Skatteign í ársbyrjun	1.731.446
Tekjufærður tekjuskattur	612.573
Skatteign í árslok	2.344.019

Skatteign félagsins skiptist þannig:

Yfirfæranlegt skattalegt tap	2.344.019
	2.344.019

Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt í tíu ár frá myndun þess.
Yfirfæranlegt tap greinist sem hér segir:

Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	150.886
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	8.486.942
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	3.082.265
	11.720.093

6. Eigið fé

Hlutfé félagsins nemur 11,7 millj. kr. í árslok en það var aukið um 2,1 millj. kr. á árinu. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutfjár á hluthafafundum.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2015	9.600.000	(6.925.782)	2.674.218
Hlutfjárhækkun	2.106.846	0	2.106.846
Tap ársins		(2.487.492)	(2.487.492)
Eigið fé 31.12.2015	11.706.846	(9.413.274)	2.293.572

7. Langtímaskuldir

Lán frá móðurfélaginu er á gjalddaga í einu lagi ásamt vöxtum 1. janúar 2017. Lánið er með breytirétti þannig að lánveitanda er heimilt að breyta kröfu sinni í hlutfé, hvenær sem er á lánstímanum, á genginu 1,0.