

Almenna leigufélagið ehf.

Ársreikningur  
samstæðunnar  
2016

# Efnisyfirlit

---

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

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

---

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

Ársreikningur 2016 er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga. Gerð er grein fyrir áhrifum innleiðingar alþjóðlegra reikningsskilastaðla í skýringu 2.

Ársreikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og níu dótturfélaga þess, Almenna C slhf, Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf. og E1 ehf.

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2016 að fjárhæð 1.132,8 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2016 nam 8.284,0 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 30.397,3 millj. kr. í árslok 2016.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 11,7 millj. kr. Á árinu 2016 var hlutfé félagsins aukið um 848.507,0 millj. kr. og nemur í árslok 860.213,8 millj. kr. Í árslok 2016 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður en í ársbyrjun var hlutfé félagsins í eigu þriggja aðila.

Á árinu 2016 keypti félagið eignarhlut í níu félögum, Almenna C slhf, Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf. og E1 ehf. Í árslok 2016 voru 871 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni. Á fyrsta ársfjórðungi 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf. (nú Almenna BK) og eftir kaupin verða leiguíbúðir í rekstri samstæðunnar 1.231 talsins.

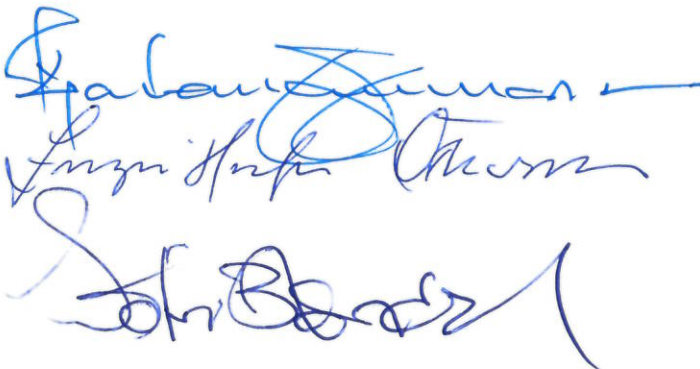
Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess þann 31. desember 2016 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 2. maí 2017.

Stjórn:



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélagsins ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2016. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

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

## Aðrar upplýsingar

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

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við ályktum hvorki um, né veitum staðfestingu á efni þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

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

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

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

# Áritun óháðra endurskoðenda

## Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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

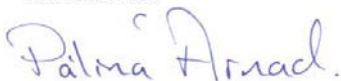
Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við faglegri tortryggni í gegnum endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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

Kópavogi, 2. maí 2017.

Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir  
endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson  
endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar 31. desember 2016

	Skýr.	2016	2015
Leigutekjur .....		122.011	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 43.532)	0
Hreinar leigutekjur		78.478	0
Aðrar tekjur .....		85.399	32.091
Rekstrarkostnaður .....		( 107.794)	( 34.888)
		( 22.395)	( 2.797)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	1.161.759	0
Afskriftir .....	13	( 5.225)	( 170)
		1.156.534	( 170)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði .....		1.212.617	( 2.967)
Fjármunatekjur .....		7.248	8
Fjármagnsgjöld .....		( 119.977)	( 141)
Hrein fjármagnsgjöld	9	( 112.729)	( 133)
Áhrif dótturfélaga .....		0	0
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b> .....		1.099.888	( 3.100)
Tekjuskattur .....	11	32.925	613
<b>Heildarafkoma ársins</b> .....		1.132.813	( 2.487)

# Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
<b>Eignir</b>				
Fjárfestingareignir .....	12	29.826.146	0	0
Óefnislegar eignir .....	13	14.121	1.529	0
Rekstrarfjármunir .....	14	37.998	0	0
Skatteign .....	11	1.017	2.344	1.731
Fastafjármunir		<u>29.879.282</u>	<u>3.873</u>	<u>1.731</u>
Viðskiptakröfur .....		46.565	2.049	803
Aðrar skammtímakröfur .....		14.998	2	1.099
Handbært fé .....		456.482	2.119	1.186
Veltufjármunir		<u>518.045</u>	<u>4.170</u>	<u>3.088</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>30.397.328</u></u>	<u><u>8.043</u></u>	<u><u>4.819</u></u>
<b>Eigið fé</b>				
Hlutfé .....		860.214	11.707	9.600
Yfirverðsreikningur .....		7.636.563	0	0
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.151.130	0	0
Ójafnað eigið fé .....		( 1.363.871)	( 9.413)	( 6.926)
Eigið fé 17		<u>8.284.036</u>	<u>2.294</u>	<u>2.674</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>				
Skuldir við lánastofnanir .....	18	16.331.292	0	0
Skuldir við tengd félög .....	22	1.667.024	1.160	1.053
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	2.255.332	0	0
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>20.253.648</u>	<u>1.160</u>	<u>1.053</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		243.721	4.590	1.092
Næsta árs afborgun af langtímalánum .....	18	1.615.922	0	0
Skammtímaskuldir		<u>1.859.643</u>	<u>4.590</u>	<u>1.092</u>
Skuldir samtals		<u>22.113.291</u>	<u>5.749</u>	<u>2.145</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>30.397.328</u></u>	<u><u>8.043</u></u>	<u><u>4.819</u></u>

## Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2016

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samantals
1. janúar 2015 .....	9.600	0	0	( 6.926)	2.674
1. janúar 2015 eftir leiðréttingar .....	9.600	0	0	( 6.926)	2.674
Tap og heildarafkoma ársins .....				( 2.487)	( 2.487)
Hækkun hlutfjár .....	2.107				2.107
31. desember 2015 .....	11.707	0	0	( 9.413)	2.294
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....				1.132.813	1.132.813
Hækkun hlutfjár .....	848.507	7.636.563			8.485.070
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			1.151.130	( 1.151.130)	0
Skuldbinding vegna ósjálfstæðra skattaáðila ..				( 1.336.140)	( 1.336.140)
31. desember 2016 .....	860.214	7.636.563	1.151.130	( 1.363.871)	8.284.036



# Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (tap) ársins .....		1.132.813 (	2.487)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður .....	(	3.848)	0
Afskriftir .....	13	5.225	170
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10 (	1.161.759)	0
Matsbreyting fjáreigna .....	(	496)	0
Tekjuskattur .....	11 (	32.925) (	613)
Áfallnir vextir langtímalána .....		54.839	106
Veltufé til rekstrar	(	6.151) (	2.824)
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur .....	(	55.309) (	149)
Skammtímaskuldir .....		46.173	3.498
Breyting rekstrartengdra eigna og skulda	(	9.136)	3.349
Handbært fé (til) frá rekstri	(	15.287)	526
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....		0 (	1.699)
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	8.796.398)	0
Kröfur á tengdan aðila .....	(	492.109)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	9.288.507) (	1.699)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		8.020.194	0
Afborganir lána .....	(	8.424.344)	0
Skuldir við tengda aðila .....		1.668.772	0
Hlutfjárhækkun .....		8.485.070	2.107
Skammtímaskuldir, breyting .....		8.464	0
Fjármögnunarhreyfingar		9.758.156	2.107
Hækkun handbærs fjár .....		454.362	933
Handbært fé í ársbyrjun .....		2.119	1.186
Handbært fé í árslok .....		456.482	2.119
<b>Aðrar upplýsingar:</b>			
Móttæknir vextir .....		7.248	8

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru í Garðastræti 37, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2016 hefur að geyma ársreikning 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. 15 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

## 2. Innleiðing á nýjum og endurskoðuðum alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS).

Samstæðan hefur tekið upp alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og tekið höfðu gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2016 og síðar, og eiga við um starfsemi samstæðunnar. Samstæðan hefur ekki tekið upp útgefna staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem ekki höfðu tekið gildi í upphafi reikningsskilatímabilsins, en heimilt var að innleiða fyrir samkvæmt samþykkt Evrópusambandsins. Áhrif þessa á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu, en talið er að þau séu óveruleg.

Fram til ársloka 2015 var ársreikningur félagsins og dótturfélaga þess gerður í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Samstæðan gerir ársreikning sinn í fyrsta skipti á árinu 2016 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla líkt og kemur fram hér að ofan. Innleiðingin hafði engin áhrif á reikningshaldslegt mat eigna og skulda á upphafsdegi samanburðartímabils.

## 3. Reikningsskilaáferðir

### 3.1 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.

### 3.2 Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 3.3 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 og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

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

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

#### 3.4 Tekjur

##### Leigutekjur

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

##### Fjármunatekjur

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

#### 3.5 Erlendir gjaldmiðlar

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 3.6 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigin fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigin fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

#### 3.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 12 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.

#### 3.8 Óefnislegar eignir

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 3.10 Skuldbindingar

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

#### 3.11 Fjármálagerningar

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

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

#### 3.12 Fjáreignir

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

##### Virkir vextir

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

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

##### Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

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

Hagnaður eða tap af endurmati fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru færð í rekstrarreikning, ásamt vaxtatekjum og arði. Gangvirði er ákvarðað eins og lýst er í skýringu 12.

##### Lán og kröfur

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

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

##### Virðisrýrnun fjáreigna

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

##### Afskráning fjáreigna

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningskilaaðferðir (framhald)

#### 3.13 Fjárskuldir og eiginfjárgæringar

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

##### Eiginfjárgæringar

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

#### 3.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

#### 3.15 Fjármagnskostnaður

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

### 4. Reikningshaldslegt mat

Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla 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.

Í neðangreindum skýringum er að finna upplýsingar varðandi mat stjórnenda og ályktanir sem hafa veruleg áhrif á reikningskilin

### 5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2016	2015
Leigutekjur .....	122.011	0
Aðrar tekjur .....	85.399	32.091
	<u>207.410</u>	<u>32.091</u>

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningarnir eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Uppsagnarfrestur tímabundinna samninga samstæðunnar er að jafnaði 3 mánuðir. Veginn meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 10 mánuðir og á ótímabundnum leigusamningum er almennt gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnarfrestur, nema í undantekningartilfellum ef leigjandi hefur leigt lengur en 5 ár, þá er uppsagnarfresturinn 1 ár af hálfu leigusala en 6 mánuðir af hálfu leigjanda.

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2016	2015
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	1.990	0
Endurbætur og viðhaldskostnaður .....	18.070	0
Vátryggingar .....	1.402	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	22.071	0
	<u>43.532</u>	<u>0</u>

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2016	2015
Laun og launatengd gjöld (Sjá sundurliðun í skýringu 8) .....	33.172	24.598
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	74.622	10.290
	<u>107.794</u>	<u>34.888</u>

### 8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2016	2015
Laun .....	27.757	20.777
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	2.686	1.960
Önnur launatengd gjöld .....	2.730	1.861
	<u>33.172</u>	<u>24.598</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	4	3
Stöðugildi í árslok .....	8	3

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2016	2015
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	6.106	8
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	1.142	0
	<u>7.248</u>	<u>8</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2016	2015
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	120.353	141
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(936)	0
Önnur vaxtagjöld .....	560	0
	<u>119.977</u>	<u>141</u>

## Skýringar, frh.:

### 10. Matsbreyting fjárfestingareigna

	2016	2015
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.161.759	0
	<u>1.161.759</u>	<u>0</u>

### 11. Tekjuskattur

#### Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 32,9 milljónum króna (2015: 0,6 milljónir) og er tekjufærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á næsta ári vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Greining á virku skatthlutfalli:	2016	2015
Hagnaður (tap) fyrir skatta .....	1.099.888	(3.100)
Skatthlutfall 20% (2015: 20%) .....	219.978	(620)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	(172.072)	0
Áhrif ósjálfstæðra skattaðila .....	(80.988)	0
Ófrádráttarbær kostnaður .....	13	7
Aðrir liðir .....	144	0
	<u>(32.925)</u>	<u>(613)</u>

Reiknuð tekjuskattsinneign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Reiknuð skattinneign	Tekjuskatts- skuldbindingar	Samtals
1. janúar 2015 .....	1.731	0	1.731
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	<u>613</u>	<u>0</u>	<u>613</u>
1. janúar 2016 .....	2.344	0	2.344
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	(2.289.584)	(2.289.584)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	<u>(1.327)</u>	<u>34.252</u>	<u>32.925</u>
31. desember 2016 .....	<u>1.017</u>	<u>(2.255.332)</u>	<u>(2.254.315)</u>

#### Frestaður skattur

Tekjuskattsinneign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:	2016	2015
Fjárfestingareignir .....	(2.651.491)	0
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	(20)	0
Langtímaskuldir .....	(422)	0
Aðrir liðir .....	1.258	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	<u>396.360</u>	<u>2.344</u>
	<u>(2.254.315)</u>	<u>2.344</u>



## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattur (framhald)

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

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:	2016	2015
Nýtanlegt til ársins 2023 .....	72.831	151
Nýtanlegt til ársins 2024 .....	297.847	8.487
Nýtanlegt til ársins 2025 .....	380.025	3.082
Nýtanlegt til ársins 2026 .....	1.231.096	0

### 12. Fjárfestingareignir

	Íbúða- húsnæði
Yfirtekið í samstæðu .....	28.664.386
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.161.759
Staða 31.12.2016 .....	<u>29.826.146</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig:	
Fasteignir .....	<u>29.826.146</u>
	<u>29.826.146</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.

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 frjálsu sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi.

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

Við ákvörðun á gangvirðis í lok árs 2016 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 2,7% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,5-7,2% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir (framhald)

#### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans 2016:

	Íbúða- húsnæði
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.) .....	904-3.688
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.) .....	2.143
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,1%
Næmnigreining:	<b>2016</b>
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+1.376 m.kr. / -1.310 m.kr.
Hækkun (lækkun) á WACC um 0,5% .....	+3.524 m.kr. / -2.822 m.kr.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 29.826,1 milljónir króna í árslok hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 17.947,2 milljónir króna.

#### Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 29.826,1 milljónir króna í árslok 2016. Fasteignamat fjárfestingareigna nam 22.468,9 milljónum króna í árslok 2016 og brunabótamat nam 20.529,8 milljónum króna á sama tíma.

### 13. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
<b>Bókfært verð:</b>			
Hugbúnaður tölvukerfa .....	14.121	1.529	0
<b>Kostnaðarverð</b>			<b>Hugbúnaður</b>
Staða 1. janúar 2015 .....			0
Viðbætur ársins .....			1.699
Staða 31. desember 2015 .....			1.699
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....			17.092
Staða 31. desember 2016 .....			18.791
<b>Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun</b>			
Staða 1. janúar 2015 .....			0
Afskriftir ársins .....			(170)
Staða 31. desember 2015 .....			(170)
Afskriftir ársins .....			(4.500)
Staða 31. desember 2016 .....			(4.670)
Áætlaður líftími óefnislegra eigna			
Hugbúnaður .....			5 ár

## Skýringar, frh.:

### 14. Rekstrarfjármunir

	Innréttingar, áhöld og tæki
Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	38.553
Afskrift ársins .....	( 555)
Bókfært verð í árslok .....	37.998

### 15. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Almenna C slhf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna E slhf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna K ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna RED hf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna S21 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna S23 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Almenna SKB ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
C1 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
E1 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag

### 16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Viðskiptakröfur .....	53.984	2.049	803
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(7.419)	0	0
	46.565	2.049	803
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:			
Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 21) .....	4.204	0	0
Aðrar kröfur .....	10.794	2	1.099
	14.998	2	1.099

#### Viðskiptakröfur

Á meðal viðskiptakrafna eru kröfur sem að eru komnar á gjalddaga en samstæðan hefur ekki fært niður þar sem að greiðsluhæfi viðskiptavinarins hefur ekki breyst verulega og kröfurnar eru ennþá taldar innheimtanlegar.

Aldursgreining gjaldfallinna viðskiptakrafna sem ekki eru virðisrýrðar	31.12.2016	31.12.2015
60-90 dagar .....	1.412	0
91-120 dagar .....	589	0
Samtals	2.001	0
Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig	31.12.2016	31.12.2015
Staða í upphafi árs .....	3.424	0
Afskrift viðskiptakrafna .....	4.559	0
Óinnheimtanlegar kröfur .....	(564)	0
Staða í lok árs .....	7.419	0

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamannanna frá því að krafan myndast fram til reikningskiladags.

## Skýringar, frh.:

### 17. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Hlutafé .....	860.214	11.707	9.600
Yfirverðsreikningur .....	7.636.563	0	0
	<u>8.496.777</u>	<u>11.707</u>	<u>9.600</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 860,2 milljónir króna. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til félagsins.

### Annað bundið eigið fé

Óinnleystar hlutdeildartekjur í dótturfélögum .....	1.151.130	0	0
	<u>1.151.130</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

### 18. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Vaxtaberandi langtímaskuldir:					
Verðtryggðar skuldir .....	4,02%	2026	9.641.405	0	0
Óverðtryggðar skuldir .....	5,28%	2020	8.305.809	0	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>17.947.214</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Afborgun 2017 .....	1.615.922	0	0
Afborgun 2018 .....	197.433	0	0
Afborgun 2019 .....	289.665	0	0
Afborgun 2020 .....	7.936.533	0	0
Afborgun 2021 .....	175.967	0	0
Afborgun síðar .....	7.731.694	0	0
Næsta árs afborganir þ.m.t. afborganir 2017 samtals:	<u>17.947.214</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Vísað er í skýringu 21 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfylli alla gildandi lánaskilmála í árslok 2016.

## Skýringar, frh.:

### 19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Viðskiptaskuldir .....	49.262	999	533
Áfallnir vextir .....	48.213	0	0
Tryggingagreiðslur .....	118.934	0	0
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	20.910	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	6.403	3.591	559
	<u>243.721</u>	<u>4.590</u>	<u>1.092</u>

### 20. Flokkar fjármálagerninga

<b>Fjáreignir</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>1.1.2015</b>
Handbært fé .....	456.482	2.119	1.186
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar) .....	46.565	2.049	803
	<u>503.047</u>	<u>4.168</u>	<u>1.989</u>

### 21. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

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

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

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

## Skýringar, frh.:

### 21. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

#### Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>1.1.2015</b>
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(9.641.405)	0	0
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	(1.667.024)	0	0
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>1.1.2015</b>
Handbært fé .....	456.482	2.119	1.186
Óverðtryggðar skuldir .....	(8.305.809)	0	0

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 9.641,4 milljónir króna eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysliverðs og hefur þróun neyslúvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysliverðs. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 128,0 millj. kr. fyrir tekjuskatt. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskilydum kostnaðarliðum.

#### Útlánaáhætta

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

Hámarksútlánaáhhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	31.12.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur .....	46.565	2.049
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	14.998	2
Handbært fé .....	456.482	2.119
	<u>518.045</u>	<u>4.170</u>

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

Lausafjáráhhætta er sú áhhætta 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. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

Skuldir 31.12.2016	Innan eins árs	2018	2019	2020	
				eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	0	0	0	6.737.159	6.737.159
Með föstum vöxtum .....	1.615.922	197.433	289.665	9.107.035	11.210.055
	<u>1.615.922</u>	<u>197.433</u>	<u>289.665</u>	<u>15.844.194</u>	<u>17.947.214</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

#### Lausafjánhætta

#### Rekstraráhætta

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

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

### 22. Tengdir aðilar

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

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

#### Viðskipti við tengda aðila

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

	Tekjur		Gjöld	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Tengd félög .....	15.713	0	0	0

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Móðurfélag .....	0	0	918.809	0
Tengd félög .....	2.212	0	748.215	0

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

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

## Skýringar, frh.:

### 23. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Almenna C slhf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	2.937.316
Almenna E slhf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	3.285.148
Almenna K ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	1.706.414
Almenna RED hf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	584.345
Almenna S21 ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	177.739
Almenna S23 ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	137.388
Almenna SKB ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	441.401

Á árinu 2016 keypti félagið allt hlutfé í sjö félögum. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Engin viðskiptavild myndaðist í kaupunum þar sem kaupverðið var jafnt gangvirði hreinna eigna félaganna. Kaupverð félaganna var greitt með yfirtöku lána, hlutfjárhækkun og reiðufé.

Fjárfestingareignir .....	28.644.697
Handbært fé .....	478.102
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	83.317
Vaxtaberandi skuldir .....	(18.288.729)
Tekjuskattskuldbinding .....	(953.442)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....	(689.445)
Gangvirði hreinna eigna og skulda .....	9.274.500
Viðskiptavild .....	0
Kaupverð .....	9.274.500
- Handbært fé yfirtekinna félaga .....	(478.102)
<b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b>	<b>8.796.398</b>

Kostnaður í tengslum við kaupin á dótturfélögum er ekki meðtalinn í kaupverði dótturfélaganna heldur var gjaldfærður þegar hann féll til.

### 24. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Í desember 2016 var undirritaður kaupsamingur þar sem Almenna leigufélagið ehf. samþykkti kaup á BK eignum ehf. (nú Almenna BK) að gefnu samþykki Samkeppniseftirlitsins. BK eignir ehf. á og rekur 360 fasteignir sem að mestu eru á suðvestur hluta Íslands. Á fyrsta ársfjórðungi 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf. Við kaupin var hlutféð í Almenna leigufélaginu ehf. aukið um 170,5 millj. kr. Eftir kaup á BK eignum verða leiguíbúðir í eigu og rekstri samstæðunnar 1.231 talsins. Áætlaðar tekjur félagsins á árinu 2017 eru um 600 millj. kr. og eru heildar eignir félagsins metnar á 8,6 ma. kr.

### 25. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 2. maí 2017.