

Almenna leigufélagið ehf.

Ársreikningur  
samstæðunnar  
2019

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðra endurskoðenda .....	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	9
Efnahagsreikningur .....	10
Yfirlit um eigið fé .....	11
Yfirlit um sjóðstreymi .....	12
Skýringar .....	13
<b>Óendurskoðuð fylgiskjöl</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	32
Ófjárhagslegar upplýsingar .....	35

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Ársreikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og ellefu dótturfélaga þess, Alma BK ehf., Alma C ehf., Alma E ehf., Alma K ehf., Alma RED ehf., Alma S21 ehf., Alma S23 ehf., Alma SKB ehf., Alma 101 ehf., L56 ehf. og Ylma ehf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2019 að fjárhæð 22,0 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2019 nam 12.702,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 47.587,9 millj. kr. í árslok 2019.

Rekstrartekjur félagsins voru 3.027 millj. kr. sem er aukning um 240 millj. kr. frá fyrra ári en rekstrarkostnaður jókst um 60 millj. kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 1.669 millj. kr. sem er aukning um 180 millj. kr. frá árinu 2018.

Fjármagnsgjöld voru 1.826 millj. kr. á árinu og lækkuðu um 194 millj. kr. frá fyrra ári. Töluverð breyting varð á vaxtakjörum á lánum félagsins á tímabilinu en á síðari ársþelmingi 2019 voru fjármagnsgjöld 888 millj. kr. samanborið við 937 millj. kr. á fyrri ársþelmingi 2019. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins voru í árslok 3,55% og vegnir óverðtryggðir vextir 5,39%.

Hlutafé félagsins nam 1.100,7 millj. kr. í árslok og var 100% hlutafjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóðs eins og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2020 vegna rekstrarársins 2019 og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

## Starfsemi ársins

Í upphafi ársins 2019 voru íbúðir félagsins 1.254 en á tímabilinu voru 41 íbúð seld og 17 íbúðir keyptar þannig að í árslok taldi eignasafnið 1.230 íbúðir. Í árslok voru 65% af eignasafninu staðsett á höfuðborgarsvæðinu, vegið samkvæmt fasteignamati 2020, þar af 27% innan póstnúmera 101-108 í Reykjavík. Þá voru 18% eignasafnsins á Suðurnesjum.

Langtímaleiga íbúðarhúsnæðis er kjarnastarfsemi félagsins og í árslok voru 1.116 íbúðir í langtímaleigu. Í apríl réðst félagið í umfangsmikla kynningarherferð til þess að koma jákvæðum áhrifum faglegra leigufélaga á húsnæðismarkað betur á framfæri. Samhliða var langtímaleigustarfsemi félagsins endurmörkuð undir nafninu "Alma" auk þess sem félagið hóf að bjóða viðskiptavinum sínum 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. Í árslok voru 18% af leigusamningum félagsins með því sniði og u.þ.b. 1 af hverjum 4 nýjum leigusamningum sem gerðir eru.

Félagið hefur um árabíl nýtt hluta af eignasafni sínu til skammtímaútleigu til ferðamanna en í árslok voru 98 íbúðir í skammtímaleigu að viðbættum 16 hótélíbúðum í byggingu. Á árinu urðu miklar breytingar á þessum hluta starfseminnar en allur rekstur skammtímaleigu er nú á höndum dótturfélagsins Ylma ehf. sem hefur að miklu leyti 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 útvistunaráhættu. Í desember 2019 var ráðist í töluverðar skipulagsbreytingar í Ylmu með það að markmiði að einfalda og bæta reksturinn.

Á árinu 2019 stækkaði félagið skuldabréfaflokkinn AL260148 tvisvar sinnum á veginni ávöxtunarkröfu 3,36% 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.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

### Óvissupættir og ytra umhverfi

Þann 27. febrúar 2020 voru drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum birt á samráðsgátt stjórnvalda. Um er að ræða tillögur að umfangsmiklum breytingum á lögnum en þar ber hæst að nefna takmörkun á heimildum til gerðar tímabundinna leigusamninga, takmörkun á heimildum til hækkunar húsaleigu á leigutíma og skráningarskyldu leigusala á leigusamningum og breytingum leiguverðs í opinberan gagnagrunn. Stjórnendur hafa framkvæmt frumgreiningu á tillögum frumvarpsins á rekstur félagsins og telja áhættu á neikvæðum áhrifum frekar litla. Þá ber að líta til þess að um er að ræða fyrstu drög að frumvarpi sem ekki hefur enn verið lagt fyrir Alþingi. Fjöldi umsagna barst í samráðsgáttina á þeim skamma tíma sem gefinn var og í flestu þeirra kom fram margs konar gagnrýni á innihaldi frumvarpsdraganna. Með hliðsjón af því, og þeirri staðreynd hversu marga málið snertir, verður að teljast líklegt að frumvarpið muni taka breytingum í meðförum þingsins.

Í byrjun mars 2020 varð alþjóðlegt hrun í ferðaþjónustu vegna heimsfaraldurs COVID-19. Mikil óvissa ríkir um lengd og afleiðingar faraldursins en ljóst er áhrifin verða víðtæk fyrir allt samfélagið. Fyrir félagið gæti áhrifanna fyrst og fremst í skammtímaleigustarfseminni vegna gríðarlegs samdráttar í eftirspurn. Til þess að mæta þessu áfalli hafa stjórnendur gripið til ýmissa aðgerða, meðal annars er unnið að því að færa íbúðir úr skammtímaleigu í langtímaleigu til þess að minnka verulega umfang skammtímaleigustarfseminnar. Samhliða því hefur verið ráðist í umfangsmiklar hagræðingaraðgerðir í skammtímaleigurekstrinum til þess að draga úr kostnaði.

Erfiðara er að spá fyrir um áhrif faraldursins á langtímaleigustarfsemina en neikvæð efnahagsleg áhrif gætu til að mynda valdið aukinni áhættu á vanskilum meðal viðskiptavina með tilheyrandi kostnaði og tekjutapi. Til þess að reyna að fyrirbyggja slíkt kynnti félagið á dögnum úrræði fyrir þá sem lenda í tímabundnum tekjumissi sem felur í sér að lækka greiðslubyrði tímabundið og dreifa greiðslum yfir lengra tímabil. Á tímum sem þessum býr félagið að því að vera með mikla áhættudreifingu í safninu og að hafa ávallt lagt mikið upp úr því að velja sér trausta viðskiptavini.

Stór hluti (42%) af skuldum félagsins ber breytilega vexti og hafa þeir lækkað mikið undanfarið sem vegur upp á móti neikvæðum áhrifum COVID-19 faraldursins á rekstur félagsins, auk þess sem veiking krónunnar mildar höggið fyrir skammtímaleiguna. Þann 23. mars 2020 voru veginir óverðtryggðir vextir félagsins 4,63% og höfðu lækkað um 0,76% frá áramótum, en veginir verðtryggðir vextir voru 3,37% og höfðu lækkað um 0,18% frá áramótum.

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Almenna leigufélagsins ehf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Félagið er með skráð verðbréf í Kauphöll Íslands hf. og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingunni sem fylgir ársreikningi félagsins.

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

### **Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra**

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. 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 samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess þann 31. desember 2019 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2020.

Stjórn:

Anna Rut Ágústsdóttir

Ásgeir Baldurs

Einar Sigurðsson

Hlíf Sturludóttir

Sigurjón Pálsson

Framkvæmdastjóri:

María Björk Einarsdóttir

# Áritun óháðra endurskoðenda

## Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélagsins ehf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2019. 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 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

### Grundvöllur fyrir álit

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

### Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2019. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðunina	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Mat fjárfestingaeigna	
Í árslok nam heildarvirði fjárfestingaeigna 46 milljörðum króna og matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 94 milljónum. Fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 um fjárfestingaeignir og IFRS 13 um mat á gangvirði. Matið byggir á núvirtu sjóðsflæði einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir matinu í skýringu 12.	Við endurskoðun okkar á fjárfestingaeignum lögðum við mat á þær aðferðir sem stjórnendur beittu við matið.
Fjárfestingaeignir eru verulegur liður í ársreikningi félagsins og við matið þarf að gefa sér ýmsar forsendur og því reynir á faglegt mat stjórnenda. Vegna þessa teljum við að mat fjárfestingaeigna sé megináhersla við endurskoðun okkar.	Við yfirforum og mátum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu. Matið byggir meðal annars á áætluðum leigutekjum og þróun þeirra og kostnaði við eignirnar. Við forum yfir forsendur fyrir þeirri ávöxtunarkröfu sem notuð var, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði. Við endurskoðun á fjárfestingaeignum fengum við aðstoð verðmatssérfræðinga Deloitte. Við forum yfir að skýringar með samstæðuársreikningnum vegna fjárfestingaeigna væru í samræmi við aðlþjóðlega reikningsskilastaðla.

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

## Aðrar upplýsingar

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

Álit okkar á samstæðuársreikningnum 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 samstæðuársreikninginn 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 reikningssskilastaðla 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.

## 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.

Nægjanleg 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 samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í 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 framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

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

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

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar veða þyngra en almannahagsmunir.

Kópavogur, 30. mars 2020.

**Deloitte ehf.**

Gunnar Þorvarðarson  
endurskoðandi



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur .....	5	3.027.501	2.787.059
Rekstrarkostnaður .....	7	( 1.358.086)	( 1.297.803)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		1.669.415	1.489.256
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	12	112.992	20.268
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	93.961	1.049.948
Afskriftir .....	13,14	( 37.355)	( 31.260)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		1.839.013	2.528.212
Fjármunatekjur .....	10	27.564	15.554
Fjármagnsgjöld .....	10	( 1.825.984)	( 2.019.888)
Hrein fjármagnsgjöld		( 1.798.420)	( 2.004.334)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		40.593	523.878
Tekjuskattur .....	11	( 18.569)	( 126.945)
<b>Heildarafkoma ársins .....</b>		<u>22.024</u>	<u>396.933</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	12	46.044.638	45.109.440
Óefnislegar eignir .....	13	9.837	13.668
Rekstrarfjármunir .....	14	156.225	106.794
Lán til tengdra félaga .....		0	19.678
Fastafjármunir		46.210.699	45.249.580
Viðskiptakröfur .....	16	96.483	99.450
Aðrar skammtímakröfur .....	16	154.334	88.984
Handbært fé .....	17	1.126.394	735.862
Veltufjármunir		1.377.211	924.296
<b>Eignir samtals</b>		<b>47.587.910</b>	<b>46.173.876</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	18	1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....	18	9.390.814	9.395.332
Bundinn hlutdeildarreikningur .....	18	2.210.549	2.184.007
Eigið fé		12.702.068	12.680.044
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	20	29.328.337	27.750.146
Skuldir við tengd félög .....	20,24	0	142.044
Leiguskuld .....	26	528.751	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	3.508.139	3.489.570
Langtímaskuldir og skuldbindingar		33.365.226	31.381.761
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	20	826.950	1.156.055
Næsta árs afborganir leiguskuldar .....	26	18.388	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	21	675.278	956.016
Skammtímaskuldir		1.520.616	2.112.071
Skuldir samtals		34.885.842	33.493.832
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>47.587.910</b>	<b>46.173.876</b>

## Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	1.100.705	9.395.333	2.184.007	0	12.680.044
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....				22.024	22.024
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			26.543	( 26.543)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 4.519)		4.519	0
Eigið fé 31. desember 2019 .....	1.100.705	9.390.814	2.210.550	0	12.702.069
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	1.030.714	8.977.347	1.475.050	0	11.483.111
Hækkun hlutfjár .....	69.991	730.009			800.000
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....				396.933	396.933
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			708.957	( 708.957)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 312.024)		312.024	0
Eigið fé 31. desember 2018 .....	1.100.705	9.395.332	2.184.007	0	12.680.044

# Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Afkoma ársins .....		22.024	396.933
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	112.992)	( 20.268)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12 (	93.961)	( 1.049.948)
Afskriftir .....	13,14	37.355	31.260
Hrein fjármagnsgjöld .....	10	1.798.420	2.004.334
Tekjuskattur .....	11	18.569	126.945
		<u>1.669.415</u>	<u>1.489.256</u>
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, hækkun .....	(	111.825)	( 29.308)
Skammtímaskuldir, hækkun .....		77.572	78.173
	(	34.253)	48.865
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.635.162</u>	<u>1.538.121</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		20.978	15.554
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.117.889)	( 1.292.646)
Handbært fé frá rekstri		<u>538.251</u>	<u>261.029</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	13,14 (	82.955)	( 28.013)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	12 (	471.935)	( 674.829)
Fjárfesting í dótturfélögum .....	25 (	115.066)	( 827.898)
Söluverð fjárfestingareigna .....	12	846.211	110.900
Kröfur á tengdan aðila .....	(	20.900)	( 5.081)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>155.355</u>	<u>( 1.424.921)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	20	400.000	18.870.846
Afborganir lána .....	20 (	4.210.445)	( 24.552.219)
Útgáfa skuldabréfa .....	20	3.666.839	8.550.691
Afborganir leiguskulda .....	26 (	17.423)	0
Skuldir við tengda aðila .....	(	142.044)	( 1.665.389)
Fjármögnunarhreyfingar	(	303.074)	1.203.930
Hækkun handbærs fjár .....		390.532	40.038
Handbært fé í ársbyrjun .....		735.862	695.825
Handbært fé í árslok .....		<u>1.126.394</u>	<u>735.862</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Víkjandi lán frá móðurfélagi .....		(	800.000)
Hlutfjárhækkun .....			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. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2019 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. Reikningsskilaaðferðir

### 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 túlkningar á þeim*

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar og túlkningar sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2019 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkningar í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif annarra útgefna 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 og aðrar 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.

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

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

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

### 2.3 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 keypra 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 reikningskilanna.

### 2.4 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.

#### 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.

### 2.5 Erlendir gjaldmiðlar

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

### 2.6 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 reikningskil 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. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

### 2.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislikani 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 endurflokkunardeg.

### 2.8 Óefnislegar eignir

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

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

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

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

### 2.10 Skuldbindingar

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

### 2.11 Fjármálagerningar

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

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

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 2.12 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði. 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 móttöka 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 tímamörkum 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 óvíst 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 eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, 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 tíman 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 útlánaáætlu 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.

##### 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.



## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

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 annars aðila.

### 2.13 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

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

#### Eiginfjárgerningar

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

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

#### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

### 2.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

### 2.15 Fjármagnskostnaður

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

### 3. Reikningshaldslegt mat

Gerð 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.

## 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 2019</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	2.869.608	468.462	(310.570)	3.027.501
Rekstrarkostnaður .....	(1.070.549)	(598.107)	310.570	(1.358.086)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.799.059	(129.645)	0	1.669.415
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	112.992	0	0	112.992
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	93.961	0	0	93.961
Afskriftir .....	(15.016)	(22.339)	0	(37.355)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(1.788.793)	(9.627)	0	(1.798.420)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	202.204	(161.611)	0	40.593
Tekjuskattur .....				(18.569)
Hagnaður ársins .....				22.024
Eignir í árslok 2019 .....	46.950.359	252.125	385.427	47.587.910
Skuldir í árslok 2019 .....	34.774.048	497.220	(385.427)	34.885.842
Stöðugildi að meðaltali .....	18	30		48
Stöðugildi í árslok .....	15	22		37
<b>Starfspættir 2018</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	2.480.765	376.197	(69.903)	2.787.059
Rekstrarkostnaður .....	(1.091.335)	(276.372)	69.903	(1.297.804)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.389.431	99.825	0	1.489.255
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	20.268	0	0	20.268
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.049.948	0	0	1.049.948
Afskriftir .....	(18.635)	(12.625)	0	(31.260)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(2.000.826)	(3.507)	0	(2.004.334)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	440.185	83.693	0	523.878
Tekjuskattur .....				(126.945)
Hagnaður ársins .....				396.933
Eignir í árslok 2018 .....	45.926.388	136.087	131.701	46.194.175
Skuldir í árslok 2018 .....	33.401.931	243.902	(131.701)	33.514.131
Stöðugildi að meðaltali .....	14	17		31
Stöðugildi í árslok .....	17	20		37

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2019	2018
Langtímaleigutekjur .....	2.546.661	2.397.237
Skammtímaleigutekjur .....	465.209	376.197
Þjónustutekjur .....	15.631	13.626
	<u>3.027.501</u>	<u>2.787.059</u>

### 6. Leigusamningar

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 22 mánuðir. Á árinu 2019 hóf félagið að bjóða upp á 7 ára leigusamninga. Um 18% af eignasafni félagsins er með 7 ára leigusamninga.

Langtímaleigutekjur samstæðunar greinast þannig eftir landsvæðum:

	2019	2018
Höfuðborgarsvæðið .....	63,1%	62,0%
Vesturland .....	6,9%	6,8%
Norðurland .....	4,3%	4,6%
Austurland .....	2,6%	2,7%
Suðurland .....	4,4%	4,4%
Suðurnes .....	18,7%	19,5%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

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 2019 nema 129 millj. kr. (2018: 115,2 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fjárfestingareigna 95% (2018: 95%).

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2019	2018
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	267.849	236.094
Viðhaldskostnaður .....	101.505	124.764
Vátryggingar .....	39.444	26.467
Rafmagn og hiti .....	75.989	57.705
Virðisryrnun krafna .....	5.961	30.040
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	212.305	310.938
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	367.453	206.469
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	287.582	305.326
	<u>1.358.086</u>	<u>1.297.803</u>

## Skýringar, frh.:

### 8. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2019	2018
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	697.091	755.969
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	367.453	206.469
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	293.542	335.366
	<u>1.358.086</u>	<u>1.297.803</u>

### 9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2019	2018
Laun .....	361.800	208.193
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	45.631	21.859
Önnur launatengd gjöld .....	32.154	15.734
	<u>439.584</u>	<u>245.787</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	70.799	60.199
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	224.576	98.558
Annar rekstrarkostnaður .....	144.210	87.029
	<u>439.584</u>	<u>245.787</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	48	31
Stöðugildi í árslok .....	37	37

### 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2019	2018
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	20.647	11.975
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	6.917	3.579
	<u>27.564</u>	<u>15.554</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2019	2018
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(1.413.166)	(1.529.299)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(412.819)	(490.588)
	<u>(1.825.984)</u>	<u>(2.019.887)</u>

## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattur

#### Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 18,6 milljónum króna (2018: 126,9 milljónir) og er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á næsta ári vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Greining á virku skatthlutfalli:		2019		2018
Hagnaður fyrir skatta .....		40.593		523.878
Skatthlutfall 20% (2018: 20%) .....	20,0%	8.119	20,0%	104.776
Áhrif við kaup á dótturfélögum .....	0,0%	0	2,1%	11.099
Tekjuskattsinn eign ekki færð til eignar .....	79,6%	32.319	0,0%	0
Ófrádráttarbær kostnaður .....	0,1%	39	0,0%	38
Aðrir liðir .....	(54,0%)	(21.907)	2,1%	11.033
	45,7%	18.568	24,2%	126.945

Reiknuð tekjuskatteign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Samtals
1. janúar 2019 .....	(3.489.569)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	(18.569)
31. desember 2019 .....	(3.508.138)

#### Frestaður skattur

Tekjuskatteign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:	2019	2018
Fjárfestingareignir .....	(4.224.790)	(4.184.006)
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	(385)	(1.500)
Langtímaskuldir .....	(47.957)	(56.078)
Aðrir liðir .....	423	2.898
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	764.571	749.117
	(3.508.138)	(3.489.570)

Samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2020 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2019 nemur 3.880,5 millj. kr. (2018: 3.745,6 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2019	2018
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023 .....	72.831	72.831
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024 .....	303.093	303.093
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025 .....	387.638	387.638
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026 .....	1.374.446	1.416.438
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027 .....	685.418	720.975
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028 .....	997.213	844.608
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029 .....	59.883	0
	3.880.522	3.745.583

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2019	2018
Staða í ársbyrjun .....	45.109.440	41.253.152
Yfirtekið í samstæðu .....	575.994	2.189.200
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	20.366	232.942
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	451.569	474.829
Seldar fjárfestingareignir .....	(884.247)	(110.900)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	112.992	20.268
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	112.974	1.049.948
Staða í árslok .....	45.499.089	45.109.440
Leigugæignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	566.765	0
Breyting vegna endurmats .....	9.211	0
Seldar eignir .....	(11.414)	0
Matsbreyting leigugæigna .....	(19.013)	0
Staða í árslok .....	545.549	0
Fjárfestingareignir samtals .....	46.044.638	45.109.440
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið .....	33.362.185	32.632.097
Vesturland .....	2.269.042	2.189.278
Norðurland .....	1.411.035	1.729.480
Austurland .....	537.782	759.705
Suðurland .....	1.241.849	1.063.795
Suðurnes .....	6.677.196	6.735.085
	45.499.089	45.109.440

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

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

Leigutekjur 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 áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin fyrir hverja eign eftir staðsetningu hennar og fasteignagjöldum hvers sveitafélags fyrir sig. Annar rekstrarkostnaður er metinn niður á hverja eign út frá sögulegum rauntölum og aðlagður að væntingum stjórnenda til framtíðar. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum. Ávöxtunarkrafa er metin eftir staðsetningu og notkunar hvernar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok árs 2019 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 0,96% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárhlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,0-6,5% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir (framhald)

#### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans eru:

	2019	2018
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.) .....	931-6.658	692-6.458
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.) .....	2.232	2.206
Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) .....	5,3%	6,0%
Næmnigreining:	2019	2018
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+2.778 m.kr. / -2.778 m.kr.	+2.707 m.kr. / -2.707 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5% .....	+5.365 m.kr. / -5.262. m.kr.	+5.484 m.kr. / -4.381 m.kr.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 41.997,8 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 30.155,3 millj. kr.

#### Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 45.499,1 millj. kr. í árslok 2019. Fasteignamat fjárfestingareigna 2020 nemur 41.404,9 millj. kr. og brunabótamat nam 35.881,0 millj. kr.

### 13. Óefnislegar eignir

	2019	2018
Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:		
<b>Bókfært verð:</b>		
Hugbúnaður tölvukerfa .....	9.836	13.668
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða í ársbyrjun .....	16.348	30.630
Viðbætur ársins .....	561	1.951
Staða í árslok .....	16.909	32.581
<b>Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun</b>		
Staða í ársbyrjun .....	(2.680)	(11.203)
Afskriftir ársins .....	(4.393)	(7.710)
Staða í árslok .....	(7.072)	(18.913)
Áætlaður líftími óefnislegra eigna		
Hugbúnaður .....	5 ár	5 ár

## Skýringar, frh.:

### 14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2019	2018
Bókfært verð í ársbyrjun .....	106.794	61.634
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	40.852
Keypt á árinu .....	82.394	27.858
Afskrift ársins .....	(32.963)	(23.550)
Bókfært verð í árslok .....	156.225	106.794

### 15. 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
Alma 101 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
L56 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík .....	100%	Rekstrarfélag

### 16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2019	2018
Viðskiptakröfur .....	98.603	119.104
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(2.119)	(19.654)
	96.483	99.450
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 24) .....	1.376	6.293
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	56.589	0
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	96.369	82.691
	154.334	88.984

#### Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig

Staða í upphafi árs .....	19.654	30.344
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu .....	5.961	30.040
Afskrifaðar tapaðar kröfur .....	(23.495)	(40.731)
Staða í árslok .....	2.119	19.654

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



## Skýringar, frh.:

### 17. Handbært fé

Bankainnstæður og eign í lausafjársgjöldum teljast til handbærs fjár.

### 18. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	2019	2018
Hlutafé .....	1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....	9.390.814	9.395.332
	<u>10.491.519</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 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.

### 19. Kaupheimildir

Samhliða útgáfu skuldabréfs veitti félagið lánveitanda kaupheimild (e. Warrant) á allt að 22.753 þúsund hlutum á verðinu 10,95 kr. á hlut sem verður greitt með reiðufé ef heimildin verður nýtt. Handhafi getur nýtt sér kaupheimildina hvenær sem er frá útgáfu hennar til febrúar 2022, en að þeim tíma loknum fellur ónýttur hluti hennar niður. Gangvirði kaupheimilda við útgáfu var metið núll og er ekki endurmetið til þess tíma sem þær eru nýttar eða falla niður. Ef til nýtingar kaupheimilda kemur verður gefið út nýtt hlutafé fyrir 22,7 milljón hluta að nafnverði auk yfirverðs að fjárhæð 226,4 milljónum króna, samtals 249,1 milljón króna.

### 20. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	2019	2018
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir .....	3,55% / 3,79%	2048	18.253.079	16.849.698
Óverðtryggðar skuldir .....	5,39% / 6,17%	2028	11.902.208	12.056.503
			<u>30.155.287</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>30.155.287</u>	<u>29.048.245</u>

## Skýringar, frh.:

### 20. Vaxtaberandi skuldir (framhald)

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	2019	2018
Innan 12 mánaða .....	826.950	1.156.055
Frá 12 - 24 mánuðum .....	453.240	377.294
Frá 24 - 36 mánuðum .....	481.151	401.530
Frá 36 - 48 mánuðum .....	510.782	427.328
Frá 48 - 60 mánuðum .....	1.798.027	454.787
Afborgun síðar .....	26.085.137	26.231.252
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	30.155.287	29.048.246

Vísað er í skýringu 23 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í árslok 2019.

Próun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	2019	2018
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun .....	29.048.245	27.026.511
Ný lántaka .....	4.066.839	27.421.538
Yfirteknar skuldir .....	396.479	1.169.912
Afborganir .....	(4.352.489)	(26.217.608)
Skuldum breytt í hlutafé .....	0	(800.000)
Verðbætur og langtímavextir .....	412.280	447.893
Áföllnum vöxtum breytt í langtímalán .....	540.000	0
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	43.933	0
Vaxtaberandi skuldir í árslok .....	30.155.287	29.048.245

### 21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptaskuldir .....	168.340	218.667
Áfallnir vextir .....	203.596	427.603
Tryggingarfé .....	205.183	214.915
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	45.706	51.369
Aðrar skammtímaskuldir .....	52.452	43.462
	675.278	956.016

## Skýringar, frh.:

### 22. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2019	2018
Handbært fé .....	1.126.394	735.862
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar) .....	96.483	99.450
	<u>1.222.877</u>	<u>835.312</u>

### 23. 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 áhættur Stefnum 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 áhættumatið.

#### 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.

#### 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. Breyting á meðalvöxtum ársins um 1% hefði hækkað (lækkað) afkomu um 117 millj.kr. (2018: 148 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2019	2018
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(12.768.520)	(8.835.144)
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	(4.540.000)	(4.698.548)
	<u>(17.308.520)</u>	<u>(13.533.692)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé .....	1.126.394	735.862
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(5.484.559)	(8.014.553)
Óverðtryggðar skuldir .....	(7.362.208)	(7.500.000)
	<u>(11.720.373)</u>	<u>(14.778.690)</u>

## Skýringar, frh.:

### 23. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 18.253,1 millj. kr. eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 182,5 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2018: 168,5 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskyldum kostnaðarliðum.

#### Útlánaáhætta

Í útlánaáættu 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 útlánaáættu og hefur sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspeglar breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáættu.

Hámarksútlánaáættu greinist þannig:	Bókfærð staða	
	2019	2018
Viðskiptakröfur .....	96.483	99.450
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	154.334	88.984
Handbært fé .....	1.126.394	735.862
	<u>1.377.211</u>	<u>924.296</u>

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

#### Lausafjáraáættu

Lausafjáraáættu er sú áættu 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 fylgt með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 100 m.kr. í árslok 2019.

Skuldir 31.12.2019	Innan eins árs	2021	2022	2023	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	0	0	0	11.902.208	11.902.208
Með föstum vöxtum .....	826.950	453.240	481.151	16.491.738	18.253.079
	<u>826.950</u>	<u>453.240</u>	<u>481.151</u>	<u>28.393.946</u>	<u>30.155.287</u>
Skuldir 31.12.2018	Innan eins árs	2020	2021	2022	Samtals
Vaxtaberandi:				eða síðar	
Með breytilegum vöxtum .....	661.568	172.371	183.896	14.587.617	15.605.452
Með föstum vöxtum .....	494.487	204.923	217.634	12.525.750	13.442.794
	<u>1.156.055</u>	<u>377.294</u>	<u>401.530</u>	<u>27.113.367</u>	<u>29.048.246</u>

#### Rekstraráættu

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

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

## Skýringar, frh.:

### 24. 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 í formi seldrar þjónustu við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

	Tekjur		Gjöld	
	2019	2018	2019	2017
Tengd félög .....	4.460	4.566	0	917

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	2019	2018	2019	2018
Móðurfélag .....	0	0	0	142.044
Önnur tengd félög .....	4.915	2.427	1.141	2.307

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.

### 25. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning	Keyptur	Kaupverð
		kaupa	eignarhluti	
L56 ehf. ....	Fasteignafélag	23.10.2019	100%	643.524

Í október 2019 eignaðist Almenna leigufélagið ehf. allt hlutfé í L56 ehf. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé og yfirtöku lána.

Fjárfestingareignir .....	565.596
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9.249
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....	(63.299)
Gangvirði hreinna eigna og skulda .....	511.545
Vaxtaberandi skuldir .....	(396.479)
Kaupverð .....	115.066
<b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b>	<b>115.066</b>

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

## Skýringar, frh.:

### 25. Kaup á dótturfélögum (framhald)

Kostnaður í tengslum við kaupin er ekki meðtalinn í kaupverði dótturfélagsins heldur var gjaldfærður þegar hann féll til. Kostnaður við kaupin var óverulegur.

### 26. 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 samstæðuársreikninginn er lýst hér að neðan.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir fasteignir sínar og byggingar. Samstæðan beitir afturvirkri innleiðingu að hluta, þannig að fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 566,8 milljónum króna. Samkvæmt þeirri aðferð hefur samanburðarfjárhæðum fyrir árið 2018 ekki verið breytt og upptaka IFRS 16 hefur ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar.

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 upphafsdeg er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	Lóðir undir fasteignir samstæðu	Byggingar	Samtals
<b>Leigueignir</b>			
Staða 1. janúar 2019 .....	472.451	94.314	566.765
Breyting vegna endurmats .....	7.663	1.548	9.211
Seldar eignir .....	(11.414)	0	(11.414)
Matsbreyting tímabilsins .....	0	(19.013)	(19.013)
Staða 31. desember 2019 .....	468.700	76.849	545.549
<b>Leiguskuldir</b>			
Staða 1. janúar 2019 .....	472.451	94.314	566.765
Breyting vegna endurmats .....	7.663	0	7.663
Seldar eignir .....	(11.414)	0	(11.414)
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna .....	0	1.548	1.548
Afborganir leiguskulda .....	0	(17.423)	(17.423)
Næsta árs afborganir leiguskulda .....	0	(18.388)	(18.388)
Staða 31. desember 2019 .....	468.700	60.050	528.751

## Skýringar, frh.:

### 26. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningskil, frh.

	Lóðir undir byggingar samstæðu	Byggingar	Samtals
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>			
Matsbreyting leigueigna .....	0	(19.013)	(19.013)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(25.032)	(3.781)	(28.813)
Fjármagnsgjöld af leiguskuldum .....	(25.032)	(3.781)	(28.813)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals .....	(25.032)	(22.794)	(47.826)
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>			
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(25.032)	(3.781)	(28.813)
Afborganir leiguskulda .....	0	(17.423)	(17.423)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	(25.032)	(21.204)	(46.237)

#### Leiguskuldir

Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár:

Afborgun 2020 .....	18.388
Afborgun 2021 .....	19.214
Afborgun 2022 .....	20.076
Afborgun 2023 .....	17.178
Afborgun 2024 .....	3.583
Leiguskuld samtals .....	78.439

### 27. Atburðir eftir lok reikningskiladags

Mjög óvenjulegar aðstæður hafa nú skapast í efnahagslífinu vegna COVID-19 heimsfaraldursins. Við undirritun ársreikningsins er til staðar töluverð óvissa um hvaða áhrif þessi staða mun hafa á félagið.

Það liggur fyrir að til skamms tíma verða neikvæð áhrif á skammtímaleigurrekstur félagsins umtalsverð. Til þess að reyna að lágmarka þau hafa stjórnendur gripið til ýmissa aðgerða, meðal annars hafa skammtímaleiguleignir verið færðar yfir í langtímaleigu og ráðist hefur verið í miklar hagræðingaraðgerðir í skammtímaleigurrekstrinum.

Ekki er ljóst hversu mikil áhrifin verða á langtímaleigurrekstur félagsins en að mati stjórnenda liggur mesta áhættan til skamms tíma litið í auknum vanskilum leigutaka vegna þess efnahagslega áfalls sem faraldurinn hefur í för með sér. Til þess að reyna að draga úr líkum á greiðslufalli leigutaka með tilheyrandi kostnaði og tekjutapi kynnti félagið á dögnum úrræði fyrir þá sem lenda í tímabundnum tekjumissi sem felur í sér að lækka greiðslubyrði tímabundið og dreifa greiðslum yfir lengra tímabil.

Stjórnendur hafa gert sviðsmyndagreiningar á mögulegum áhrifum faraldursins á áætlanir félagsins og kynnt fyrir stjórn. Það er mat stjórnar og stjórnenda að þessari stundu séu ekki forsendur til þess að gera aðlaganir á gangvirðismati fjárfestingareigna félagsins. Það er jafnframt mat þeirra að ekki leiki vafi á rekstarhæfi félagsins þrátt fyrir áður nefnda óvissu.

### 28. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 30. mars 2020.

# Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Almenna leigufélagsins ehf., kt. 611013-0350, (hér eftir „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is). Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. 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 öðrum sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins. Félagið vísar frá fyrrnefndum leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja hvað varðar tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.5. Hluthafasamsetning í Almenna leigufélaginu er sem stendur með þeim hætti að það þykir ekki nauðsynlegt. Allt hlutafé félagsins er í eigu eins aðila og hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda félagsins á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

## Stjórn

Stjórn Almenna leigufélagsins skipa fimm stjórnarmenn, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2019-2020 skipa eftirtaldir aðilar stjórn Almenna leigufélagsins:

**Anna Rut Ágústsdóttir**, stjórnarformaður, hefur setið í stjórn félagsins frá því í október 2019. Anna Rut lauk B.Sc. prófi í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2007 og MCF í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík árið 2016. Jafnframt lauk hún prófi í verðbréfavíðskiptum á árinu 2008. Frá árinu 2017 hefur Anna Rut starfað hjá Kviku banka hf. sem forstöðumaður á skrifstofu forstjóra og frá árinu 2009 hefur hún einnig gegnt hlutastarfi í eignaumsýslu ALMC hf. Á tímabilinu 2012-2015 vann hún í áhættustýringu hjá Straumi fjárfestingabanka hf. og hjá Kviku banka hf. sem forstöðumaður viðskiptatengsla á tímabilinu 2015-2017. Anna Rut tók sæti í stjórn Gamma Capital Management hf. 2019.

**Ásgeir Baldurs** hefur setið í stjórn félagsins frá því í ágúst 2019. Ásgeir lauk B.Sc. prófi í Business Administration frá háskólanum Johnson & Wales á árinu 1994 og prófi í Master of Business Administration frá Háskóla Íslands á árinu 2004. Ásgeir starfaði hjá Vátryggingafélagi Íslands frá árinu 2000 til 2007, þar af sem forstjóri milli 2006 og 2007. Þá starfaði hann sem framkvæmdastjóri eignarhaldsfélagsins Sectors milli 2008 og 2013 og var ráðgjafi og eigandi hjá Expectus ráðgjöf á árunum frá 2009 til 2015. Ásgeir hóf störf hjá Kviku banka 2015, fyrst í fyrirtækjaráðgjöf, en starfaði svo sem forstöðumaður sérhæfðra fjárfestinga frá 2016. Frá árinu 2019 hefur hann svo starfað sem fjárfestingastjóri hjá Gamma Capital Management. Hann situr í stjórnnum nokkurra félaga í tengslum við störf sín hjá Kviku.

**Einar Sigurðsson** hefur setið í stjórn félagsins frá því í október 2019. Einar lauk BA prófi í Stjórn málafræði frá Háskóla Íslands á árinu 2004 og prófi í Master of Business Administration frá Babson Háskóla í Bandaríkjunum 2014. Einar situr í stjórnnum ýmissa félaga, en hann hefur m.a. setið í stjórn Ísfélags Vestmannaeyja frá 2012, stjórn ÍSAM ehf. frá 2014, og stjórn Evu Consortium ehf. frá 2015.

**Hlíf Sturludóttir** hefur setið í stjórn félagsins frá því í október 2019. Hlíf lauk Cand. Oecon prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands á árinu 1993 og prófi í Master of Business Administration frá University of Edinburgh Management School árið 2000. Hlíf hefur sinnt ýmsum stjórnunarstörfum, helst á sviði fjármála, eignastýringar og fjárfestinga. Frá árinu 2005 hefur hún starfað við fjárfestingar og eignastýringu á eigin vegum, auk þess sem hún hefur setið í stjórnnum ýmissa félaga á Íslandi, Danmörku og í Bretlandi. Frá árinu 2006-2017 sat hún í stjórn Húss verslunarinnar sf. Á árunum 2015-2019 var hún stjórnarformaður hjá Framtíðinni hf. Hún hefur setið í stjórn Gamma Capital Management frá 2013, þar af sem stjórnarformaður á árunum 2013-2017.



## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

**Sigurjón Pálsson** hefur setið í stjórn félagsins frá því í október 2019. Sigurjón lauk C.Sc. prófi í Umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands 1996, M.Sc. prófi í Construction Management frá Konunglega tækniháskólanum í Svíþjóð 1999 og M. Eng. í Logistics and Supply Chain Management frá MIT 2005. Hann er löggiltur verðbréfamiðlari síðan 2007. Sigurjón starfaði hjá Arion banka á árunum 2009-2011 sem forstöðumaður fyrirtækjalausna og á árunum 2011-2017 sem framkvæmdastjóri rekstrarsviðs. Sigurjón er framkvæmdastjóri og einn stofnenda PayAnalytics. Hann situr í stjórn Stoða, en hann gegndi stjórnarformennsku í félaginu milli 2014 og 2017, og er í tilnefningarnefnd Regins.

Stjórnarmenn félagsins búa yfir fjölbreyttri menntun og þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Allt hlutfé félagsins er í eigu fagfjárfestastjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs (ALE) sem er í rekstri GAMMA Capital Management hf. Meirihluti stjórnarmanna félagsins telst óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess í skilningi leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Þá teljast tveir af fimm stjórnarmönnum félagsins, Einar Sigurðsson og Sigurjón Pálsson, óháðir Almenna leigufélaginu eignarhaldssjóði og GAMMA Capital Management hf. og þar með óháðir stórum hluthöfum félagsins í skilningi fyrrgreindra leiðbeininga.

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 fundarsköp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 28.11.2019 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, [www.al.is](http://www.al.is).

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum, reglum og samþykktum félagsins. 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 eiga undir verkefni stjórnar.

Stjórn hefur skipað eina undirnefnd, endurskoðunarnefnd. Starfsreglur endurskoðunarnefndar má nálgast á vef félagsins, [www.al.is](http://www.al.is).

### Starfskjaranefnd

Starfskjaranefnd Almenna leigufélagsins var kjörin á stjórnarfundi 12. febrúar 2020. Í nefndinni sitja stjórnarmennirnir Anna Rut Ágústsdóttir, Ásgeir Baldurs og Sigurjón Pálsson. Samkvæmt reglum um starfskjaranefnd skulu nefndarmenn vera þrír úr hópi stjórnarmanna eða aðila sem eru óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess, en hvorki framkvæmdastjóri félagsins né aðrir daglegir starfsmenn skulu eiga sæti í nefndinni. Meginhlutverk starfskjaranefndar snýr m.a. að því að leggja drög að uppfærðri starfskjarastefnu félagsins, leggja drög að tillögu til hluthafa um starfskjör stjórnarmanna og að leggja drög að ákvörðunum stjórnar um laun og önnur kjör daglegra stjórnenda félagsins, upp að því marki sem heyrir undir félagsstjórn. Reglurnar, hlutverk og störf nefndarinnar taka mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Samtaka atvinnulífsins og Nasdaq Iceland um stjórnarhætti fyrirtækja, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar félagsins.

### Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Almenna leigufélagsins var kjörin á stjórnarfundi 29. október 2019. Í nefndinni sitja Guðmundur Frimannsson, formaður nefndarinnar og löggiltur endurskoðandi, Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður og Hlíf Sturludóttir stjórnarmaður. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skulu nefndarmenn vera þrír einstaklingar óháðir endurskoðanda félagsins. Meirihluti nefndarinnar skal vera óháður félaginu og skulu framkvæmdastjóri félagsins og aðrir stjórnendur þess ekki eiga sæti í nefndinni. Formanni nefndar ber að boða nefndarmenn á fundi ef einhver nefndarmanna, stjórnarformaður félagsins, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess.

### Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2019 voru haldnir 18 stjórnarfundir og fundir endurskoðunarnefndar voru þrír. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins.

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

### Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í apríl 2020. Árangursmat verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar.

### Framkvæmdastjóri

María Björk Einarsdóttir er framkvæmdastjóri félagsins og stýrir daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. María er fædd árið 1989 og er með B.Sc. í rekstarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík, frá árinu 2012. Á árunum 2012-2013, starfaði María sem ráðgjafi hjá Íslandsbanka hf. Í kjölfarið hóf hún störf hjá GAMMA Capital Management hf., sem starfsmaður við sérhæfðar fjárfestingar. Á árinu 2014 var María ráðinn framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins og hefur því stýrt félaginu frá því það hóf starfsemi. María á enga hluti í félaginu og engir kaupréttarsamningar hafa verið gerðir við hana.

Dótturfélög Almenna leigufélagsins eru ellefu talsins. Stjórnir þeirra eru skipaðar einum stjórnarmanni, Maríu Björk Einarsdóttur, framkvæmdastjóra Almenna leigufélagsins.

### Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu og áhættustefnu. Þá hefur verið sett stefna um samfélagslega ábyrgð. Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 28.3.2019 og er markmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Meðal þeirra aðgerða sem félagið beitir til þess að ná því markmiði er að stuðla að og kosta fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Þannig vill félagið vera fyrirmynd fyrir aðra leigusala á markaði þegar kemur að vönduðum vinnubrögðum. Aðrir þættir sem fjallað er um í samfélagsstefnu félagsins eru meðal annars jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Framangreindar stefnur má nálgast á vefsíðu félagsins, [www.al.is](http://www.al.is).

### Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er leitast við að auka skilvirkni í starfsemi 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 félagsins, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits félagsins og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynð reglulega. Verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins auk reglna um aðgreiningu starfa. Þá hafa jafnframt verið settar verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur Almenna leigufélagsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn. Greining áhættuþátta er endurskoðuð reglulega og metið hvort tilefni er til þess að bregðast við breytingum ef orðið hafa. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu. 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. Regluvörður félagsins er Hersir Aron Ólafsson. Staðgengill regluvarðar er María Björk Einarsdóttir. Regluvörður hefur umsjón með að reglum um meðferð innherja upplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafi fer með æðsta vald í málefnum Almenna leigufélagsins 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.

# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Almenna leigufélagið ehf. („Almenna leigufélagið“ eða „félagið“) er íslenskt einkahlutafélag í eigu fagfjárfestastjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs (ALE) sem er í rekstri GAMMA Capital Management hf. Viðskiptalíkan Almenna leigufélagsins ehf. byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti tekna félagsins leigutekjur og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins.

Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og hefur í því skyni sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð og er meginmarkmið hennar að félagið sé virkur þáttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnan var staðfest 28.3.2019 og má finna á vefsíðu félagsins.

## Umhverfi

Almenna leigufélagið er meðvitað um þau umhverfisáhrif sem geta fylgt starfseminni og leitast við að hafa jákvæð áhrif á umhverfið með ákvarðanatöku og þjónustu. Félagið fylgist 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 endurvinna þann úrgang sem fellur til við starfsemina og að lágmarka notkun pappírs og óumhverfisvænna efna.

## Samfélagsverkefni Almenna leigufélagsins

Almenna leigufélagið hefur stutt við Pieta samtökin frá stofnun þeirra, með því að lána samtökunum endurgjaldslaust húsnæði undir starfsemina. Samtökin vinna að forvörnum gegn sjálfsvígum og sjálfsskaða og sinna stuðningi við aðstandendur. Þá styrkir Almenna leigufélagið 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. Á heimasíðu sinni heldur Almenna leigufélagið úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

## Starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þekkingar- og þjónustufyrirtæki eins og Almenna leigufélagið 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 haginn að starfsfólk fái hvatningu, sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi stuðlar félagið að aukinni ánægju meðal starfsfólks, lágrri starfsmannaveiltu og betri afköstum.

Stjórn félagsins er skipuð fimm aðilum, þremur körlum og tveimur konum. Starfsmenn félagsins í árslok 2019 voru 15 talsins í 14,75 stöðugildum, en þeim fækkaði um tvo frá því í árslok 2018. Kynjahlutföll starfsmanna eru þannig að 5 karlmenn og 10 konur starfa hjá félaginu. Árið 2019 var lausráðið í tvö stöðugildi.

Almenna leigufélagið greiðir körlum og konum sömu laun fyrir sömu störf. Við ráðningu á nýjum starfsmanni er horft til eðlis starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar. Þá verður hverskyns mismunun gegn starfsfólki sem byggð er á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum aldrei liðin.

Í siðareglum starfsmanna er mælt fyrir um að starfsmenn skuli vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika. Þeir skuli í öllum störfum sínum og samskiptum, hvort sem er við viðskiptavini, samstarfsmenn eða aðra, sýna tillitssemi og virðingu. Öll mismunun byggð á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum svo sem kyni, kynþætti, trú, þjóðerni o.þ.h. verður ekki liðin.

## Mannréttindamál

Í allri sinni starfsemi virðir félagið almenn mannréttindi, rétt til félagafrelsis og til kjarasamninga. Félagið gerir þá kröfu til allra þeirra verktaka sem félagið á viðskipti við að þeir virði réttindi starfsfólks, greiði laun samkvæmt kjarasamningum og ráði ekki börn undir 16 ára aldri til starfa.

### Spillingar- og mútumál

Samkvæmt siðareglum starfsmanna Almenna leigufélagsins ber starfsmönnum að vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika, auk þess sem ákvarðanatáka skal byggja á sjálfstæðu og heildstæðu mati á öllum framkomnum upplýsingum. Þá er lögð rík áhersla á að starfsmenn skuli ætíð geta rökstutt ákvarðanir sínar. Enn fremur er starfsmönnum 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 þeirra. Félagið hefur sett skýra verkferla um alla meginþætti í starfsemi sinni og hafa verkefnastjórar og stjórnendur eftirlit með því að þeim ferlum sé fylgt til hins ítrasta.

### Stjórnarhættir

Almenna leigufélagið leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Um frávik frá fyrrgreindum leiðbeiningum vísað til fylgiskjals ársreiknings Stjórnarháttayfirlýsing.

Félagið hefur samþykkt siðareglur starfsmanna. Tilgangur þeirra er að efla fagleg vinnubrögð og leiðbeina starfsmönnum við framkvæmd starfa þeirra, með hagsmuni viðskiptavina, félagsins og annarra hagsmunaaðila að leiðarljósi. Þá hafa jafnframt verið samþykktar 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 eru í gildi staðfestar starfsreglur stjórnar, sem m.a. skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar.

Félagið fylgir settum lögum og reglum og leggur áherslu á að sporna gegn hvers kyns spillingu, mútum eða annarri ólögumatri starfsemi og verður slíkt ekki liðið undir neinum kringumstæðum. Fyrrgreindar starfs- og siðareglur kveða á um að stjórnarmenn og starfsfólk skuli leitast við að forðast hvers konar hagsmunaárekstra milli þeirra eða aðila þeim tengdum og félagsins. Starfsfólk skal tilkynna mögulega hagsmunaárekstra 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.