

Alma íbúðafélag hf.

Ársreikningur  
samstæðunnar  
2020

# 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 .....	36

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Aðalstarfsemi Ölmú íbúðafélags hf. (áður Almenna leigufélagið ehf.) er eignarhald, útleiga og rekstur fasteigna ásamt eignarhaldi á félögum í sömu starfsemi.

Ársreikningur Ölmú íbúðafélags hf. 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

Tap varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2020 að fjárhæð 155,4 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2020 nam 12.486,7 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 46.946,2 millj. kr. í árslok 2020.

Rekstrartekjur félagsins voru 2.585 millj. kr. sem er lækkun um 442 millj. kr. frá fyrra ári en rekstrarkostnaður lækkaði um 228 millj. kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 1.456 millj. kr. sem er lækkun um 214 millj. kr. frá árinu 2019. Handbært fé frá rekstri jókst um 139 millj. kr. og nam 677 millj. kr. á árinu.

Fjármagnsgjöld voru 1.776 millj. kr. á árinu og lækkuðu um 23 millj. kr. frá fyrra ári. Félagið endurfjármagnaði engin lán á árinu en greiddi upp tvö lán að fjárhæð 775 m.kr. Í árslok voru 42% af skuldum félagsins á breytilegum kjörum og voru vegnir verðtryggðir vextir á skuldum félagsins 3,22% og vegnir óverðtryggðir vextir 3,98%, samanborið við 3,55% verðtryggða og 5,39% óverðtryggða vexti í árslok 2019.

Á árinu var hlutfé félagsins lækkað um 5,4 m.kr. að nafnvirði og nam hlutfé félagsins í árslok 1.095,4 millj. kr. og var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóðs eins og í ársbyrjun. Þann 9. febrúar 2021 var undirritaður kaupsamningur milli sjóðsins og Langasjárvar ehf. um kaup þess síðarnefnda á öllu hlutfé félagsins. Kaupin voru gerð með ákveðnum skilyrðum af hálfu kaupanda og seljanda og við undirritun ársreikningsins er eitt skilyrði úppfyllt. Stjórn væntir þess að það verði uppfyllt innan fárra daga.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2021 vegna rekstrarársins 2020 og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

## Starfsemi ársins

Í upphafi ársins 2020 voru íbúðir félagsins 1.230 en á tímabilinu voru 126 íbúðir seldar þannig að í árslok taldi eignasafnið 1.104 íbúðir. Í árslok voru 67% af eignasafninu staðsett á höfuðborgarsvæðinu, vegið samkvæmt fasteignamati 2021, þar af 28% innan pósthúsnúmera 101-108 í Reykjavík. Tæplega 65% af langtímaleigutækjum ársins eru vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu.

Langtímaleiga íbúðarhúsnæðis er kjarnastarfsemi samstæðunnar og í byrjun ársins voru 1.116 íbúðir í langtímaleigu. Á sama tíma voru 98 íbúðir í skammtímaleigu til ferðamanna auk þess sem 16 hótélíbúðir við Laugaveg 56 voru á lokastigum byggingar.

Í byrjun mars 2020 varð alþjóðlegt hrun í ferðaþjónustu vegna heimsfaraldurs COVID-19. Í kjölfarið var gripið til þeirra aðgerða að færa íbúðir úr skammtímaleigu yfir í hefðbundna langtímaleigu í því skyni að lágmarka neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Í lok júní höfðu allar skammtímaleiguíbúðir verið færðar tímabundið í hefðbundna langtímaleigu fyrir utan tvær sem settar voru í söluférlu. Samhliða var unnið að því að loka skammtímaleigurekstrinum og var öllu starfsfólki skammtímaleigu sagt upp. Ekki liggur fyrir hvenær félagið mun aftur hefja rekstur skammtímaleigu þar sem það ræðst af þróun aðstæðna fyrir ferðaþjónustu hérlendis. Félagið hefur gert ráðstafanir til þess að hægt sé að færa 70 hótélíbúðir aftur í skammtímaleigu með skömmum fyrirvara ef stjórn og stjórnendur telja aðstæður réttar.

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

---

Langtímaleigurrekstur félagsins gekk aftur á móti vel á árinu 2020 og varð ekki fyrir teljandi áhrifum af heimsfaraldri Covid-19. Nýtingarhlutfall eigna félagsins var 95,6% á árinu, leiðrétt fyrir eignum í sölufarli. Langtímaleigutækjur lækkuðu um 51 milljónir króna frá fyrra ári en á sama tíma fækkaði fermetrum í langtímaleigu um 5,3% í kjölfar eignasölu. Vanskil jukust lítillega og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 15 m.kr. færðar niður í bókum félagsins á árinu, eða sem nemur um 0,6% af langtímaleigutækjum ársins.

Meðbyr hefur verið með starfsemi félagsins og virðist langtímaleiga á vegum faglegra íbúðafélaga, með áherslu á búsetuöryggi og hátt þjónustustig, vera að festa sig í sessi sem valkostur á íslenskum húsnæðismarkaði. Endurspeglast það meðal annars í þjónustukönnun sem Gallup framkvæmdi fyrir félagið í september 2020, en þar mældist heildaránægja viðskiptavina 77% og jókst úr 61% frá fyrri könnun. Þá voru einungis 21% aðspurðra sem hugðust leigja í tvö ár eða skemur hjá félaginu, en 41% hugðust leigja í sex ár eða lengur. Þessar niðurstöður gefa til kynna að félagið búi yfir tryggum hópi ánægðra viðskiptavina.

### 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 Ölmú og telja áhættu á neikvæðum áhrifum á rekstur félagsins ekki mikla. Fjöldi umsagna barst í samráðsgáttina á þeim skamma tíma sem gefinn var og í flestum þeirra kom fram margs konar gagnrýni á innihaldi frumvarpsdraganna. Frumvarpið hefur ekki enn verið lagt fyrir Alþingi og samkvæmt upplýsingum í samráðsgátt er frumvarpið enn í vinnslu í Félagsmálaráðuneytinu. Óvíst er hvenær og í hvaða mynd það verður lagt fram.

Frá því að heimsfaraldur Covid-19 skall á í mars 2020 hafa stjórn og stjórnendur Ölmú fylgst náið með þróun mála tengdum heimsfaraldrinum og mögulegum áhrifum á félagið og gripið til viðeigandi aðgerða. Umfangsmestu aðgerðirnar fólust í yfirfærslu allra skammtímaleigubúða félagsins í hefðbundna langtímaleigu sbr. umfjöllun hér að framan. Í mars kynnti félagið almennt greiðsludreifingarúrræði fyrir viðskiptavinum sem urðu fyrir tekjumissi vegna faraldursins. Í árslok höfðu 72 viðskiptavinir nýtt sér úrræðið og frestað og dreift greiðslum að fjárhæð 24,3 m.kr. (0,97% af árstekjum), þar af voru 17,4 m.kr. útistandandi þann 31.12.2020. Aðrar aðgerðir sem félagið hefur gripið til hafa snúið að öryggi og velferð starfsfólks og viðskiptavina, m.a. með auknum sóttvörnum á skrifstofu og í fasteignum félagsins ásamt tímabundnum lokunum skrifstofunnar fyrir viðskiptavinum og aukinni áherslu á rafræna þjónustu.

Lausafjárstaða félagsins er sterk og grunnreksturinn hefur styrkst undanfarin misseri á sama tíma og fjármagnskostnaður hefur farið lækkandi. Samstæðan hefur hvorki dregið á lánalínu né sótt um frestun greiðslna af bankalánum eða skuldabréfum. Rekstrarfélag skammtímaleigunnar hefur sótt um frestun á þremur gjaldkögum opinberra gjalda, en að öðru leyti hefur félagið ekki hagnýtt stuðning frá hinu opinbera á tímabilinu. Á sama tíma hefur félagið staðið með viðskiptavinum sínum með fyrrnefndu greiðsludreifingarúrræði, auk þess að styðja af krafti við fjölbreytt samfélagsverkefni. Þannig hefur félagið sýnt í verki þá stefnu sína að vera leiðandi afl þegar kemur að samfélagslegri ábyrgð og langtímaöryggi á almennum leigumarkaði.

Auk sterkar lausafjárstöðu býr félagið að traustum og dreifðum hópi viðskiptavina og stöðugri eftirspurn eftir þjónustu sem verður ekki fyrir miklum áhrifum af skammtímasveiflum í efnahagslífinu. Samandregið má því fullyrða að félagið sé vel í stakk búið til þess að takast á við komandi áskoranir og hafi alla burði til að standa áfram sterkt í gegnum efnahagslegar þrængingar. Sjá nánari umfjöllun um áhrif Covid-19 faraldursins á rekstur og reikningskil félagsins í skýringu nr. 25.

Helstu áhættur í rekstri félagsins snúa að efnahagslegum þáttum, sér í lagi með tilliti til skammtímaleigurreksturs, en einnig þegar kemur að þróun fasteigna- og leiguverðs og þeim fjármagnskjörum sem standa félaginu til boða. Stjórn hefur samþykkt áhættustefnu sem hefur það að markmiði að greina og leggja mat á áhættuþætti og skilgreina áhættuvilja félagsins fyrir einstaka þætti, auk þess að skilgreina aðgerðir til að draga úr og stýra áhættu. Nánar er fjallað um áhættustýringu og innra eftirlit í stjórnarháttayfirlýsingu.

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

---

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Ölmú íbúðafélags hf. 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 febrúar 2021. 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.

### 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 2020, efnahag þess þann 31. desember 2020 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2021.

Stjórn:

Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður

Ásgeir Baldurs

Einar Sigurðsson, varaformaður

Sigurjón Pálsson

Framkvæmdastjóri:

María Björk Einarsdóttir

# Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Ölmú íbúðafélags hf. fyrir árið 2020. 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 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar Ölmú íbúðafélags hf. í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

## 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 Ölmú íbúðafélagi hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Þar með talið, í samræmi við okkar bestu þekkingu, höfum við ekki veitt Ölmú íbúðafélagi hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað 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 2020. 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 fjárfestingareigna	
Í árslok nam heildarvirði fjárfestingareigna 42,5 milljörðum króna og matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 149 milljónum. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 um fjárfestingareignir 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 fjárfestingareignum lögðum við mat á þær aðferðir sem stjórnendur beittu við matið.
Fjárfestingareignir 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 fjárfestingareigna 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 fjárfestingareignum fengum við aðstoð verðmatssérfræðinga Deloitte.
	Við forum yfir að skýringar með samstæðuársreikningnum vegna fjárfestingareigna væru í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

## Aðrar upplýsingar

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

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 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 Ölmú íbúðafélags hf. 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 beitungum 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, hönnu 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.

# 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.
- Öflum 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 álitum 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.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árshlutareiknings, aðra staðfestingarvinnu og reikningsskilaráðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Ölmú íbúðafélagi hf.

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 vega þyngra en almannahagsmunir.

Deloitte var kjörið endurskoðandi Ölmú íbúðafélags hf. á aðalfundi félagsins þann 30. apríl 2020. Deloitte hefur verið endurskoðandi Ölmú íbúðafélags hf. síðan á aðalfundi félagsins árið 2016.

Kópavogur, 30. mars 2021.

**Deloitte ehf.**

Gunnar Þorvarðarson  
endurskoðandi



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrartekjur .....	5	2.585.174	3.027.501
Rekstrarkostnaður .....	7	( 1.129.620)	( 1.358.086)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		1.455.554	1.669.415
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	12	24.370	112.992
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	149.256	112.974
Afskriftir .....	13,14	( 58.680)	( 56.369)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		1.570.499	1.839.013
Fjármunatekjur .....	10	26.137	27.564
Fjármagnsgjöld .....	10	( 1.801.718)	( 1.825.984)
Hrein fjármagnsgjöld		( 1.775.581)	( 1.798.420)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		( 205.081)	40.593
Tekjuskattur .....	11	49.702	( 18.569)
<b>Heildarafkoma ársins .....</b>		<u>( 155.380)</u>	<u>22.024</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	12	42.509.773	46.044.638
Óefnislegar eignir .....	13	8.554	9.837
Rekstrarfjármunir .....	14	122.777	156.225
		<u>42.641.103</u>	<u>46.210.699</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur .....	16	46.812	96.483
Aðrar skammtímakröfur .....	16	553.484	154.334
Handbært fé .....	17	3.704.770	1.126.394
		<u>4.305.066</u>	<u>1.377.211</u>
		Veltufjármunir	
		<u>46.946.169</u>	<u>47.587.910</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.095.388	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....		9.336.131	9.390.814
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.660.046	2.210.549
Óráðstafað eigið fé .....		395.124	0
	Eigið fé 18	<u>12.486.689</u>	<u>12.702.068</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	19	29.202.437	29.328.337
Leiguskuld .....	24	475.090	528.751
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	3.458.525	3.508.139
		<u>33.136.052</u>	<u>33.365.226</u>
		Langtímaskuldir og skuldbindingar	
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	19	431.459	826.950
Næsta árs afborganir leiguskuldar .....	24	19.865	18.388
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	20	872.104	675.278
		<u>1.323.429</u>	<u>1.520.616</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>34.459.481</u>	<u>34.885.842</u>
		Skuldir samtals	
		<u>46.946.169</u>	<u>47.587.910</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	

## Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2020

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2020 .....	1.100.705	9.390.814	2.210.550	0	12.702.069
Lækkun hlutafjár .....	( 5.317)	( 54.683)			( 60.000)
Tap og heildarafkoma ársins .....				( 155.380)	( 155.380)
Fært af bundnum hlutdeildarreikningi .....			( 550.504)	550.504	0
Eigið fé 31. desember 2020 .....	<u>1.095.388</u>	<u>9.336.131</u>	<u>1.660.046</u>	<u>395.124</u>	<u>12.486.689</u>
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 .....	<u>1.100.705</u>	<u>9.390.814</u>	<u>2.210.550</u>	<u>0</u>	<u>12.702.068</u>

# Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Afkoma ársins .....	(	155.380)	22.024
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	24.370)	( 112.992)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	( 149.256)	( 112.974)
Afskriftir .....	13,14	58.680	56.369
Hrein fjármagnsgjöld .....	10	1.775.581	1.798.420
Tekjuskattur .....	11	( 49.702)	18.569
		<u>1.455.554</u>	<u>1.669.415</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun) .....		129.730	( 111.825)
Skammtímaskuldir, hækkun .....		20.232	77.572
		<u>149.962</u>	<u>( 34.253)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.605.516</u>	<u>1.635.162</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		26.137	20.978
Greidd vaxtagjöld .....	(	954.607)	( 1.117.889)
Handbært fé frá rekstri		<u>677.046</u>	<u>538.251</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	13,14	( 4.469)	( 82.955)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	12	( 190.013)	( 471.935)
Fjárfesting í dótturfélögum .....		0	( 115.066)
Söluverð rekstrarfjármuna .....	13,14	2.060	0
Söluverð fjárfestingareigna .....	12	3.364.552	846.211
Kröfur á tengdan aðila .....		0	( 20.900)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>3.172.130</u>	<u>155.355</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Lækkun á hlutafé .....	18	( 60.000)	0
Tekin ný langtímalán .....	19	0	400.000
Afborganir lána .....	19	( 1.192.076)	( 4.210.445)
Útgáfa skuldabréfa .....	19	0	3.666.839
Afborganir leiguskulda .....	24	( 18.725)	( 17.423)
Skuldir við tengda aðila .....		0	( 142.044)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>( 1.270.801)</u>	<u>( 303.074)</u>
Hækkun handbærs fjár .....		2.578.375	390.532
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>1.126.394</u>	<u>735.862</u>
Handbært fé í árslok .....		<u>3.704.770</u>	<u>1.126.394</u>

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2020 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. 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 túlkanir á þeim*

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2020 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrr. 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 reikningsskilaðferðum samstæðunnar. Þær upplýsingar eru birtar í skýringum sem metnar eru mikilvægar og viðeigandi til að auka upplýsingagildi fyrir notendur reikningsskilanna. Reikningsskilaðferðum 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 reikningsskila.

### 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 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.

## 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 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 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 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) 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 móttöku fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

##### Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún uppfyllir bæði eftirfarandi skilyrði og er ekki tilgreind á gangvirði gegnum rekstrarreikning: (1) fjáreignin tilheyrir viðskiptalíkani með það að markmiði að innheimta samningsbundið sjóðstreymi; og (2) samningsskilmálar fjáreignarinnar fela í sér sjóðstreymi á tilteknum 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 óviss 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 útlánaáhættu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjördsdegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarþáttar 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.



### 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 heildarhlutfé. Enginn hagnaður eða tap er færð í gegnum rekstur vegna kaupa, sölu eða útgáfu á eigin hlutum.

#### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

### 2.14 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.

Starfspættir 2020	Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur .....	2.581.835	74.492	(71.153)	2.585.174
Rekstrarkostnaður .....	(1.001.087)	(199.686)	71.153	(1.129.620)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.580.748	(125.194)	0	1.455.554
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	24.370	0	0	24.370
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	149.256	0	0	149.256
Afskriftir .....	(20.075)	(38.605)	0	(58.680)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(1.750.227)	(25.354)	0	(1.775.581)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	(15.928)	(189.154)	0	(205.081)
Tekjuskattur .....				49.702
Hagnaður ársins .....				(155.380)
Eignir í árslok 2020 .....	46.246.254	221.915	478.000	46.946.169
Skuldir í árslok 2020 .....	34.321.950	615.530	(478.000)	34.459.481
Stöðugildi að meðaltali .....	16	15		31
Stöðugildi í árslok* .....	17	0		17

\*Á árinu 2020 var skammtímaleigurekstri félagsins lokað og öllu starfsfólki skammtímaleigu sagt upp.

Starfspættir 2019	Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur .....	2.869.608	468.462	(310.570)	3.027.501
Rekstrarkostnaður .....	(1.070.549)	(598.107)	310.570	(1.358.087)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.799.059	(129.645)	0	1.669.414
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	112.992	0	0	112.992
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	112.974	0	0	112.974
Afskriftir .....	(34.029)	(22.339)	0	(56.369)
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

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2020	2019
Langtímaleigutekjur .....	2.496.046	2.546.661
Skammtímaleigutekjur .....	72.742	465.209
Þjónustutekjur .....	16.385	15.631
	<u>2.585.174</u>	<u>3.027.501</u>

### 6. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningarnir eru bundnir vísitölu neysliverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Uppsagnarfrestur tímabundinna samninga samstæðunnar er 3 til 6 mánuðir. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 19 mánuðir. Um 18% af eignasafni félagsins er með 7 ára leigusamninga.

Langtímaleigutekjur samstæðunar greinast þannig eftir landsvæðum:

	2020	2019
Höfuðborgarsvæðið .....	64,6%	63,1%
Vesturland .....	7,4%	6,9%
Norðurland .....	3,9%	4,3%
Austurland .....	2,3%	2,6%
Suðurland .....	4,2%	4,4%
Suðurnes .....	17,7%	18,7%
	<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 2020 nema 107 millj. kr. (2019: 129 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fjárfestingareigna 95,6% (2019: 95%).

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2020	2019
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	234.051	242.817
Viðhaldskostnaður .....	122.897	131.863
Vátryggingar .....	40.621	39.444
Rafmagn og hiti .....	76.967	75.989
Virðisrýrnun krafna .....	15.157	5.961
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	244.827	206.978
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	130.203	367.453
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	264.897	287.582
	<u>1.129.620</u>	<u>1.358.086</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 8. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2020	2019
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	719.364	697.091
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	130.203	367.453
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	280.054	293.542
	<u>1.129.620</u>	<u>1.358.086</u>

### 9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2020	2019
Laun .....	277.887	361.800
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	32.175	45.631
Önnur launatengd gjöld .....	21.501	32.154
	<u>331.563</u>	<u>439.584</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	79.984	70.799
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	93.752	224.576
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	157.827	144.210
	<u>331.563</u>	<u>439.584</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	31	48
Stöðugildi í árslok .....	17	37

### 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2020	2019
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	21.390	20.647
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	4.746	6.917
	<u>26.137</u>	<u>27.564</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2020	2019
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(1.177.382)	(1.413.166)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(624.336)	(412.819)
	<u>(1.801.718)</u>	<u>(1.825.984)</u>

## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattur

#### Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins er nemur 49,7 milljónum króna (2019: 18,6 milljónir) og er tekjufærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á næsta ári vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Greining á virku skatthlutfalli:		2020		2019
Hagnaður fyrir skatta .....		(205.081)		40.593
Skatthlutfall 20% (2019: 20%) .....	20,0%	(41.016)	20,0%	8.119
Breyting á varúð vegna skatteignar .....	4,9%	(10.105)	19,7%	7.988
Ófrádráttarbær kostnaður .....	(0,0%)	43	0,1%	39
Aðrir liðir .....	(0,7%)	1.376	6,0%	2.423
	24,2%	(49.702)	45,7%	18.569

Reiknuð tekjuskatteign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Samtals
1. janúar 2020 .....	(3.508.139)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	49.702
Aðrir liðir .....	(88)
31. desember 2020 .....	(3.458.525)

#### Frestaður skattur

Tekjuskatteign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:	2020	2019
Fjárfestingareignir .....	(4.022.853)	(4.224.790)
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	427	(385)
Langtímaskuldir .....	(42.897)	(47.957)
Aðrir liðir .....	2.895	423
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	603.902	764.571
	(3.458.525)	(3.508.139)

Samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2021 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2020 nemur 3.021,2 millj. kr. (2019: 3.880,5 millj. kr.). Félög innan samstæðunnar uppfylla skilyrði skv. 55 gr. laga um tekjuskatt um samsköttun. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2020	2019
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 .....	381.104	387.638
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026 .....	1.224.945	1.374.446
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027 .....	384.772	685.418
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028 .....	501.148	997.213
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029 .....	153.313	59.883
	3.021.206	3.880.522

### 12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2020	2019
Staða í ársbyrjun .....	45.499.089	45.109.440
Yfirtekið í samstæðu .....	0	575.994
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	0	20.366
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	190.013	451.569
Seldar fjárfestingareignir .....	(3.845.425)	(884.247)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	24.370	112.992
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	149.256	112.974
Staða í árslok .....	42.017.303	45.499.089
Leigugæignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	545.549	566.765
Breyting vegna endurmats .....	19.557	9.211
Seldar eignir .....	(53.016)	(11.414)
Afskrift leigugæigna .....	(19.620)	(19.013)
Staða í árslok .....	492.470	545.549
Fjárfestingareignir samtals .....	42.509.773	46.044.638
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið .....	30.967.894	33.362.185
Vesturland .....	2.303.237	2.269.042
Norðurland .....	1.174.826	1.411.035
Austurland .....	524.358	537.782
Suðurland .....	1.018.238	1.241.849
Suðurnes .....	6.028.750	6.677.196
	42.017.303	45.499.089

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 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 undirlíðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok árs 2020 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 0,24% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárhlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 4,4-5,1% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir (framhald)

#### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans eru:

	2020	2019
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.) .....	1.108-5.872	931-6.658
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.) .....	2.211	2.232
Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) .....	4,8%	5,3%

Næmnigreining:

2020

2019

Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+2.721 m.kr. / -2.721 m.kr.	+2.778 m.kr. / -2.778 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5% .....	+6.206 m.kr. / -4.755 m.kr.	+5.365 m.kr. / -5.262. m.kr.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 41.167,2 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 29.633,9 millj. kr.

#### Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 42.017,3 millj. kr. í árslok 2020. Fasteignamat fjárfestingareigna 2021 nemur 36.919,8 millj. kr. og brunabótamat nam 32.748,8 millj. kr.

### 13. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:

2020

2019

#### Bókfært verð:

Hugbúnaður tölvukerfa .....

8.554

9.837

#### Kostnaðarverð

Staða í ársbyrjun .....	16.909	16.348
Viðbætur ársins .....	2.540	561
Staða í árslok .....	19.449	16.909

#### Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun

Staða í ársbyrjun .....	(7.072)	(2.680)
Afskriftir ársins .....	(3.823)	(4.392)
Staða í árslok .....	(10.896)	(7.072)

Áætlaður líftími óefnislegra eigna

Hugbúnaður .....

5 ár

5 ár

## Skýringar, frh.:

### 14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2020	2019
Bókfært verð í ársbyrjun .....	156.225	106.794
Keypt á árinu .....	1.929	82.394
Selt á árinu .....	(2.060)	0
Afskrift ársins .....	(33.317)	(32.963)
Bókfært verð í árslok .....	<u>122.777</u>	<u>156.225</u>

### 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:	2020	2019
Viðskiptakröfur .....	58.374	95.063
Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 23) .....	5.147	3.539
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(16.709)	(2.119)
	<u>46.812</u>	<u>96.483</u>

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 23) .....	1.376	1.376
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	504.445	56.589
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	47.663	96.369
	<u>553.484</u>	<u>154.334</u>

#### Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig

Staða í upphafi árs .....	2.119	19.654
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu .....	15.157	5.961
Afskrifaðar tapaðar kröfur .....	(567)	(23.495)
Staða í árslok .....	<u>16.709</u>	<u>2.119</u>

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 lausafjárstöðum teljast til handbærs fjár.

### 18. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	2020	2019
Hlutafé .....	1.095.388	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....	9.336.131	9.390.814
	<u>10.431.519</u>	<u>10.491.519</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.095,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innbargað til félagsins.

Í upphafi árs var skráð heildarhlutafé félagsins 1.100,7 millj. kr. Þann 27. ágúst 2020 var hlutafé félagsins lækkað að nafnverði um 5,3 millj. kr.

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

### 19. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	2020	2019
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir .....	3,19% / 3,55%	2024-2048	18.072.390	18.253.079
Óverðtryggðar skuldir .....	3,98% / 5,39%	2026-2028	11.561.506	11.902.208
			<u>29.633.896</u>	<u>30.155.287</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>29.633.896</u>	<u>30.155.287</u>

## Skýringar, frh.:

### 19. Vaxtaberandi skuldir (framhald)

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	2020	2019
Innan 12 mánaða .....	431.459	826.950
Frá 12 - 24 mánuðum .....	456.294	453.240
Frá 24 - 36 mánuðum .....	482.569	481.151
Frá 36 - 48 mánuðum .....	1.805.096	510.782
Frá 48 - 60 mánuðum .....	482.268	1.798.027
Afborgun síðar .....	25.976.210	26.085.137
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	29.633.896	30.155.287

Vísað er í skýringu 22 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í árslok 2020.

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	2020	2019
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun .....	30.155.287	29.048.245
Ný lántaka .....	0	4.066.839
Yfirteknar skuldir .....	0	396.479
Afborganir .....	(1.192.076)	(4.352.489)
Verðbætur og langtímavextir .....	623.880	412.280
Áföllnum vöxtum breytt í langtímalán .....	21.506	540.000
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	25.300	43.933
Vaxtaberandi skuldir í árslok .....	29.633.896	30.155.287

### 20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2020	2019
Viðskiptaskuldir .....	46.840	168.340
Áfallnir vextir .....	468.548	203.596
Tryggingarfé .....	245.715	205.183
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	55.927	45.706
Aðrar skammtímaskuldir .....	55.073	52.452
	872.104	675.278

## Skýringar, frh.:

### 21. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2020	2019
Handbært fé .....	3.704.770	1.126.394
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar) .....	551.257	153.072
	<u>4.256.027</u>	<u>1.279.466</u>

### 22. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- 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 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 færðar 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	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(12.561.419)	(12.768.520)
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	(4.561.506)	(4.540.000)
	<u>(17.122.925)</u>	<u>(17.308.520)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé .....	3.704.770	1.126.394
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(5.510.971)	(5.484.559)
Óverðtryggðar skuldir .....	(7.000.000)	(7.362.208)
	<u>(8.806.202)</u>	<u>(11.720.373)</u>

## Skýringar, frh.:

### 22. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 18.072,4 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 180,7 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2019: 182,5 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskyldum 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 endurspegla breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhhættu.

Hámarksútlánaáhhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	2020	2019
Viðskiptakröfur .....	46.812	96.483
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	553.484	154.334
Handbært fé .....	3.704.770	1.126.394
	<u>4.305.066</u>	<u>1.377.211</u>

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

#### Lausafjáraáhhætta

Lausafjáraáhhætta 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 lausafjástöðu 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.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 500 m.kr. í árslok 2020.

Skuldir 31.12.2020	Innan eins árs	2022	2023	2024	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	136.447	143.278	150.450	12.080.797	12.510.971
Með föstum vöxtum .....	295.012	313.016	332.119	16.182.777	17.122.925
	<u>431.459</u>	<u>456.294</u>	<u>482.569</u>	<u>28.263.574</u>	<u>29.633.896</u>
Skuldir 31.12.2019	Innan eins árs	2021	2022	2023	Samtals
Vaxtaberandi:				eða síðar	
Með breytilegum vöxtum .....	550.812	160.100	169.961	11.902.208	12.783.082
Með föstum vöxtum .....	276.139	293.140	311.189	16.491.738	17.372.206
	<u>826.950</u>	<u>453.240</u>	<u>481.151</u>	<u>28.393.946</u>	<u>30.155.287</u>

#### Rekstraráhhætta

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 23. 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	
	2020	2019	2020	2019
Tengd félög .....	1.459	4.460	0	0
Eftirfarandi eignir og skuldir við tengda aðila voru útistandandi á reikningsskiladegi:				
	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	2020	2019	2020	2019
Tengd félög .....	6.523	4.915	568	1.141

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

Útistandandi stöður voru gerðar upp í ársbyrjun 2021. Engar gjaldfærslur hafa verið færðar á núverandi eða fyrri árum vegna sannanlegra eða áætlaðra tapaðra krafna á tengda aðila.

### 24. Leigueignir og leiguskuldir

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

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 12, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningssskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í afskriftir og 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 2020 .....	468.700	76.849	545.549
Breyting vegna endurmats .....	16.497	3.060	19.557
Seldar eignir .....	(53.016)	0	(53.016)
Afskrift tímabilsins .....	0	(19.620)	(19.620)
Staða 31. desember 2020 .....	432.181	60.289	492.470
<b>Leiguskuldir</b>			
Staða 1. janúar 2020 .....	468.700	78.439	547.139
Breyting vegna endurmats .....	16.497	0	16.497
Seldar eignir .....	(53.016)	0	(53.016)
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna .....	0	3.060	3.060
Afborganir leiguskulda .....	0	(18.725)	(18.725)
Næsta árs afborganir leiguskulda .....	0	(19.865)	(19.865)
Staða 31. desember 2020 .....	432.181	42.909	475.090

## Skýringar, frh.:

### 24. Leigueignir og leiguskuldir, frh.

	Lóðir undir byggingar samstæðu	Byggingar	Samtals
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>			
Afskrift leigueigna .....	0	(19.620)	(19.620)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(24.635)	(3.060)	(27.695)
Fjármagnsgjöld af leiguskuldum .....	(24.635)	(3.060)	(27.695)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals .....	(24.635)	(22.680)	(47.315)
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>			
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(24.635)	(3.060)	(27.695)
Afborganir leiguskulda .....	0	(18.725)	(18.725)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	(24.635)	(21.785)	(46.420)

#### Leiguskuldir

Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár:

Afborgun 2021 .....	19.865
Afborgun 2022 .....	20.797
Afborgun 2023 .....	17.795
Afborgun 2024 .....	4.316
Leiguskuld samtals .....	62.774

### 25. Áhrif Covid-19 á reikningsskilin

Óvenjulegar aðstæður hafa skapast síðustu misseri vegna Covid-19. Enn er til staðar einhver óvissa um hvaða áhrif þessi staða mun hafa til skemmri og lengri tíma á efnahagslífið. Stjórnendur telja að áhrif þessa á félagið muni gæti að minnsta kosti út árið 2021.

Áætlað er að skammtímaleigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 526 millj. kr. á árinu vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19. Félagið mætti þeim tekjusamdrætti með því að færa hótélíbúðir í langtímaleigu. Áætluð lækkun rekstrarhagnaðar af Covid-19 að teknu tilliti til mótvægisáðgerða stjórnenda nema 348 m.kr.

Mat fjárfestingareigna í árslok er 207 millj. kr. lægra vegna þeirra væntinga sem stjórnendur hafa um samdrátt í skammtímaleigutekjum á næstu misserum.

Félagið býr við sterka lausafjárstöðu í árslok 2020 og átti ónýtta lánsheimild að fjárhæð 500 m.kr. Það er mat stjórnenda félagsins að ekki sé vafi um rekstarhæfi félagsins.

### 26. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Þann 9. febrúar 2021 var undirritaður kaupsamningur milli sjóðsins og Langasjávar ehf. um kaup þess síðarnefnda á öllu hlutafé félagsins. Kaupin voru gerð með ákveðnum skilyrðum af hálfu kaupanda og seljanda og við undirritun ársreikningsins er eitt skilyrði uppfyllt. Stjórn væntir þess að það verði uppfyllt innan fárra daga.

Félagið veitti lánveitanda kaupheimild (e. Warrant) á allt að 22.753 þúsundum hluta þann 21. desember 2017. Þann 24.2.2021 var undirritaður samningur félagsins og lánveitanda um kaup félagsins á kaupréttinum að því skilyrði uppfylltu að kaupsamningur um hlutafé félagsins, dags. 9.2.2021, næði fram að ganga.

### 27. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 30. mars 2021.

# Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum [www.leidbeiningar.is](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 öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Félagið vikur frá fyrrnefndum leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja hvað varðar tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4. Hluthafasamsetning í Ölmú íbúðafélagi er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd. Af sömu ástæðu hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Þann 28. janúar 2021 sagði Edda Lára Lúðvígsdóttir sig úr stjórn félagsins og ekki hefur enn verið skipað í stjórn í hennar stað. Sem stendur er stjórnin því skipuð fjórum einstaklingum, þremur karlmönnum og einni konu, og því uppfyllir félagið tímabundið ekki ákvæði um kynjahlutföll skv. 63. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Fyrirhugað er að breytingar verði á eignarhaldi félagsins innan nokkurra vikna og stjórnarkjör fari fram í tengslum við það. Í ljósi þess hafa hluthafar ekki talið rétt að gera breytingar á stjórn að svo stöddu. Ef þau áform ganga ekki eftir munu hluthafar boða til hluthafafundar og gera nauðsynlegar breytingar á skipan stjórnar í því skyni að uppfylla ákvæði um kynjahlutföll.

Þá hefur félagið ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Töluverðrar fjölbreytni gættir þó meðal stjórnarmanna og stjórnenda. Í næsta kafla er fjallað um stjórnarmenn og farið yfir fjölbreyttan bakgrunn þeirra. Stjórnendastöður innan félagsins skipa þrjár konur og tveir karlar, á aldursbilinu 29-57 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

## Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags skipa fimm stjórnarmenn, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2020-2021 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

### Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður

Anna Rut hefur setið í stjórn félagsins frá því í október 2019. Anna Rut er forstöðumaður fjármála og rekstrar Kvikú eignastýringar hf. Hún hefur starfað innan Kvikú samstæðunnar frá árinu 2007. Anna Rut var forstöðumaður á skrifstofu forstjóra Kvikú frá 2017-2019, forstöðumaður viðskiptatengsla Kvikú frá 2015-2017 og forstöðumaður útlánaáættu Straums fjárfestingabanka hf. frá 2011-2015. Auk þess hefur Anna Rut komið að ýmsum verkefnum á sviði útlána, fyrirtækjaráðgjafar, eignaumsýslu og fjármála. Anna Rut hefur setið í stjórn rekstrarfélaga verðbréfasjóða í nokkur ár, þ.e. GAMMA Capital Management hf. 2019-2020 og Akta sjóða hf. 2016-2019. Anna Rut er með B.Sc. próf í viðskiptafræði og MCF gráðu í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Anna Rut situr í stjórn GARP fjárfestinga ehf., RAMP ehf., Eddu slhf. og Ness Þróunarfélags GP ehf. Anna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins.



## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

### Ásgeir Baldurs

Ásgeir 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 Kvik banki 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 GAMMA. Ásgeir á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins.

### Einar Sigurðsson

Einar 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. Einar á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins.

### Sigurjón Pálsson

Sigurjón 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 Reginns. Sigurjón á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins.

Allt hlutfé félagsins er í eigu fagfjárfestisjóns Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs (ALE) sem er í rekstri GAMMA Capital Management hf. fyrir utan hlutfé að nafnverði 1 kr. sem er í eigu dótturfélags Ölmú íbúðafélags hf., Alma C ehf. Þann 9. febrúar 2021 undirrituðu ALE og Langisjór ehf. samning um kaup þess síðarnefnda á öllu hlutfé félagsins með nokkrum fyrirvörum, meðal annars fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Við gerð þessarar stjórnarháttayfirlýsingar hefur ekki verið fallið frá öllum fyrirvörum vegna kaupanna.

Stjórnarmenn félagsins búa yfir fjölbreyttri menntun og þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. 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 þrír af fjórum sitjandi stjórnarmönnum félagsins, Anna Rut Ágústsdóttir, 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 29. júní 2020 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 heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Starfsreglur endurskoðunarnefndar má nálgast á vef félagsins, [www.al.is](http://www.al.is).

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

### Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmur var kjörin á stjórnarfundum 30. apríl 2020. Í nefndinni sitja nú Guðmundur Frímansson, formaður nefndarinnar og löggiltur endurskoðandi, Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður og Einar Sigurðsson stjórnarmaður sem tók sæti í nefndinni þegar Edda Lára Lúdvígsdóttir sagði sig úr stjórn og undirnefndum stjórnar þann 28. janúar 2021. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar er nefndin skipuð af stjórn eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og 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 nefndarinnar ber að boða nefndarmenn á fundi ef einhver nefndarmanna, stjórnarformaður félagsins, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess.

### Starfskjaranefnd

Starfskjaranefnd Ölmur íbúðafélags var stofnuð 11. febrúar 2020 og hafa stjórnarmennirnir Anna Rut Ágústsdóttir, Sigurjón Pálsson og Ásgeir Baldurs skipað nefndina frá stofnun. Hlutverk starfskjaranefndar er að gera tillögu að starfskjarastefnu félagsins sem lögð er fyrir aðalfund ár hvert, og að taka ákvörðun um kjör æðstu stjórnenda fyrir hönd stjórnar í samræmi við gildandi starfskjarastefnu.

### Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2020 voru haldnir 21 stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Fundir endurskoðunarnefndar voru þrír og fundir starfskjaranefndar voru þrír. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

### Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í apríl 2021, en matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar. Árangursmat stjórnar var síðast framkvæmt í ágúst 2020. Það var mat stjórnar að stærð og samsetning stjórnar hentaði félaginu vel, að undirbúningur og framkvæmd stjórnarfunda væri í góðum farvegi og að stjórn hefði aðgang að fullnægjandi upplýsingum til að geta rækt störf sín af kostgæfni. Þá væri hlutverk stjórnar vel skilgreint og afmörkun á valdsviði og ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar væri skýr. Helstu athugasemdir í árangursmatinu sneru að lengd funda og taldi hluti stjórnarmanna að hægt væri að auka skilvirkni við fundarstörf.

### Framkvæmdastjóri

María Björk Einarsdóttir er framkvæmdastjóri Ölmur og stýrir daglegum rekstri félagsins 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 Ölmur íbúðafélags og hefur því stýrt félaginu frá því það hóf starfsemi. María á enga hluti í félaginu og engir kaupréttarsamningar hafa verið gerðir við hana. Hún á engin hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins né stóra hluthafa.

Dótturfélög Ölmur íbúðafélags eru ellefu talsins. Stjórnir þeirra eru skipaðar einum stjórnarmanni, Maríu Björk Einarsdóttur, framkvæmdastjóra Ölmur og einum varamanni, Sigurði Rúnari Pálssyni fjármálastjóra.

### Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, og samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 28. febrúar 2020 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).

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

### **Innra eftirlit og áhættustýring**

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfseminni og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri 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.

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn. Stjórn Ölmu hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður félagsins er Valeria Rivina. 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 Ölmu í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Það er stjórnarformaður sem ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 26. febrúar 2021.

# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt einkahlutafélag í eigu fagfjárfestisjódðs Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs (ALE) sem er í rekstri GAMMA Capital Management hf. Sjá umfjöllun um sölu félagsins í skýrslu stjórnar sem og atburði eftir reikningsskiladag. Viðskiptalíkan Ölmú byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila, að stærstum hluta einstaklinga. 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 starfseminnar og hefur í því skyni sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð, en meginmarkmið hennar að félagið sé leiðandi þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnan var síðast staðfest þann 26. febrúar 2021 og hana má finna á vefsíðu félagsins.

## Umhverfi

Alma leggur ríka áherslu á virðingu fyrir umhverfinu í allri starfsemi sinni, en umhverfisáhrif eru leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda þegar kemur að fjárfestingum og skipulagi þjónustunnar. Þannig er áhersluatriði í skipulagi eignasafnsins að félagið eigi margar einingar í sömu byggingum og reitum, en með því er óumhverfisvænum ferðum verktaka og annarra viðhaldsaðila á vegum félagsins fækkað og þær stytta. Þá reynir félagið jafnframt að stuðla að því að íbúar geti lifað umhverfisvænum lífsstíl, m.a. með því að leggja áherslu á nálægð við almenningssamgöngur við fjárfestingarákvarðanir.

Undanfarið hefur félagið lagt stóru áherslu á rafræna þjónustu og eru viðskiptavinir hvattir til að undirrita leigusamninga með rafrænum hætti, í stað þess að gera sér ferð á skrifstofuna. Er pappírnotkun þannig minnkuð til muna auk þess sem ónauðsynlegum ferðum milli bæjarhluta er fækkað. Á árinu 2020 áætla félagið að hafa komið í veg fyrir 20.415 ekna kílómetra með notkun rafrænna undirskrifta, sem jafngildir losun á 2,59 tonnum af CO<sub>2</sub>. Þá fylgist félagið grannt með orkunotkun fasteigna sinna eins og kostur er og grípur tafarlaust til aðgerða ef vísbendingar eru um að orkusóun eigi sér stað vegna bilana eða vanstillingar. Starfsfólk leitast við að flokka og endurvinnna þann úrgang sem fellur til við starfsemina og að lágmarka notkun pappírs og óumhverfisvænna efna.

## Samfélagsverkefni Ölmú íbúðafélags

Alma hefur stutt við Pieta samtökin frá stofnun þeirra, með því að útvega samtökunum endurgjaldslaust húsnæði undir starfsemi sína. Samtökin vinna að forvörnum gegn sjálfsvígum og sjálfsskaða og sinna stuðningi við aðstandendur í húsnæðinu, sem stendur við Baldursgötu í miðborg Reykjavíkur. Þangað leitar fjöldi skjólstæðinga á degi hverjum til að sækja stuðning og sérfræðiaðstoð.

Þá styrkir Alma 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 undirandleiðslu lögfræðings. Leigjendalínan hóf göngu sína árið 2017 og hefur frá þeim tíma veitt fjölda leigjenda aðstoð og svarað fyrirspurnum sem snúa m.a. að samskiptum við leigusala, ástandi leiguhúsnæðis, ákvæðum leigusamninga o.fl. Á heimasíðu sinni heldur Alma jafnframt úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusólum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

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

## Starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þekkingar- og þjónustufyrirtæki á borð við Ölmú 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 fólk líður vel. Með því að búa þannig í haginn að starfsfólk fái hvatningu, sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi stuðlar félagið aukinni ánægju meðal starfsfólks, lágri starfsmannaveltu og betri afköstum.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

Starfsfólk er hvatt og stutt til að sækja sér nýjustu þekkingu, eftir atvikum með námskeiðum og endurmenntun þegar við á. Þá er lögð rík áhersla á þægindi og aðbúnað starfsfólks á vinnustað og sveigjanleika og vöxt í starfi, auk þess sem félagið styrkir starfsfólk til hreyfingar og heilsubótar utan vinnutíma.

Stjórn félagsins er skipuð fjórum aðilum, þremur körlum og einni konu. Starfsmenn félagsins í árslok 2020 voru 22 talsins í 17 stöðugildum, en þeim fjölgaði um tvö frá því í árslok 2019. Kynjahlutföll starfsmanna eru þannig að 7 karlmenn og 15 konur starfa hjá félaginu.

Alma 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 mismunur 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 viðskiptavinum, samstarfsmenn eða aðra, sýna tillitssemi og virðingu. Öll mismunur 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 félagafrælsis 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 Ölmur 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.

### Stjórnarhættir

Alma leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Um frávik frá fyrrgreindum leiðbeiningum vísast 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 ólögumætri 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.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

Alma hefur jafnframt einsett sér að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna sinna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Á árinu 2019 lét Alma framkvæma áhættumat á rekstri sínum og viðskiptum og verður það uppfært á árinu 2021. Félagið framkvæmir jafnframt áreiðanleikakannanir á öllum nýjum viðskiptavinum í upphafi viðskiptasambands auk þess að beita öðrum aðgerðum eftir því sem við á. Stjórn félagsins samþykkti stefnu um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka þann 23. janúar 2020 en hana má nálgast á heimasíðu félagsins.