

Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2017

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í forni eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 7.657 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017. Eigið fé í lok tímabilsins nam 40.369 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.001 millj. kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.001 millj. kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.


Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2017.

Stjórn:



Kestur Magnússon
Guðrún Þorvaldsson

Framkvæmdastjóri:



Einar F. Fugvarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal *ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

Reykjavík, 28. ágúst 2017.

KPMG ehf.

Cuong D. Cuomundsdóttir
Bogi Haukan

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1. - 30.06.	2016 1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		1.630.084	1.520.272
Aðrar tekjur		127.182	104.278
		1.757.266	1.624.550
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		190.269	189.280
Viðhald og framkvæmdir		348.173	321.986
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		203.788	185.874
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		124.932	98.892
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		40.230	42.478
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		17.156	15.729
		924.549	854.239
Rekstrarhagnaður		832.717	770.311
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		36.693	3.853
Vaxtagjöld		(580.619)	(505.517)
		(543.926)	(501.664)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		288.791	268.648
Verðbætur langtímalána		(352.288)	(441.072)
Tap fyrir matsbreytingar		(63.497)	(172.425)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	7.720.956	5.554.318
Heildarhagnaður tímabilsins		7.657.459	5.381.893

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingaeignir	5	75.467.371	65.654.198
Eignir til eigin nota		76.212	64.510
		<u>75.543.583</u>	<u>65.718.708</u>
Langtímakröfur		37.328	37.015
		Fastafjármunir	65.755.723
Viðskiptakröfur		77.767	83.564
Krafa á eiganda		97.570	278.215
Aðrar skammtímakröfur		81.304	38.209
Handbært fé		424.556	1.598.726
		Veltufjármunir	1.998.714
		Eignir samtals	67.754.437
		<u>76.262.108</u>	<u>67.754.437</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.001.000	3.001.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		44.479.023	36.758.067
Ójafnað eigið fé		(7.110.757)	(7.047.259)
		Eigið fé	32.711.808
		<u>40.369.266</u>	<u>32.711.808</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	34.114.524	33.881.311
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	813.846	223.340
Áfallnir vextir		118.862	113.445
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	595.345	581.321
Aðrar skammtímaskuldir		250.265	243.212
		Skammtímaskuldir	1.161.318
		Skuldir samtals	35.042.629
		<u>35.892.842</u>	<u>35.042.629</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	67.754.437
		<u>76.262.108</u>	<u>67.754.437</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samals
Tímabilið 1.1 til 30. júní 2017				
Eigið fé 1. janúar 2017	3.001.000	36.758.067	(7.047.259)	32.711.808
Heildarhagnaður tímabilsins		7.720.956	(63.498)	7.657.458
Eigið fé 30. júní 2017	3.001.000	44.479.023	(7.110.757)	40.369.266
Tímabilið 1.1 til 30. júní 2016				
Eigið fé 1. janúar 2016	2.745.000	25.815.937	(6.882.484)	21.678.453
Heildarhagnaður ársins	0	5.554.318	(172.425)	5.381.893
Eigið fé 30. júní 2016	2.745.000	31.370.255	(7.054.909)	27.060.346

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017	2016	
		1.1 - 30.06.	1.1 - 30.06.	
Rekstarhreyfingar				
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		7.657.459	5.381.893	
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir eigna til eigin nota		2.674	2.159	
Hrein fjármagnsgjöld		896.214	943.251	
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	(7.720.956)	(5.554.318)	
Veltufé frá rekstri		835.391	772.985	
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímakröfur, (hækkun) .....	(	37.298)	(	32.009)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		7.053	(	95.670)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda	(	30.245)	(	127.679)
Innheimtar vaxtatekjur		36.380	3.853	
Greidd vaxtagjöld .....	(	576.446)	(	500.719)
	(	540.066)	(	496.866)
Handbært fé frá rekstri		265.081	148.440	
Fjárfestingarhreyfingar				
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	5	(2.092.218)	(	483.100)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(14.376)		0
Borgarsjóður, breyting		(22.355)		179.064
Fjárfestingarhreyfingar		(2.128.949)	(	304.036)
Fjármögnunarhreyfingar				
Innborgað hlutafé		203.000		0
Tekin ný langtímalán		187.347		2.310.530
Afborganir langtímalána .....	(	291.155)	(	272.132)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		590.505	(	1.276.778)
Skammtímalán, breyting		0	(	604.347)
Fjármögnunarhreyfingar		689.698		157.274
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	1.174.170)		1.679
Handbært fé í ársbyrjun		1.598.726		1.980
Handbært fé í lok tímabils		424.556		3.659

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hallveigastíg 1, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2016.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 28. ágúst 2017.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2016. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.felagsbustadir.is.

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

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

5. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir greinast þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Kostnaðarverð 1.1.	28.896.131	27.678.539
Viðbót á árinu	2.092.218	1.276.405
Fært út vegna sölu á tímabilinu	0	(58.813)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	30.988.348	28.896.131
Matshækkun 1.1.	36.758.067	25.815.937
Matsbreyting tímabilsins	7.720.956	10.942.130
Matshækkun 30.6.2017	44.479.023	36.758.067
Bókfært verð 30.6.2017	75.467.371	65.654.198
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	1.856.199	753.691
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	205.739	460.447
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	30.280	62.267
	2.092.218	1.276.405

Allar fjárfestingaeignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Félagsbústaðir gerðu í árslok 2016 samning við Reykjavíkurborg um kaup á 88 fasteignum samtals að fjárhæð 1.703 millj. kr. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnu áætlðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 millj. kr. sem skal sinna á næstu 5 árum. Ef viðhaldskostnaður verður lægri þá hafa Félagsbústaðir skuldbundið sig til þess að greiða Reykjavíkurborg mismuninn. Afhending eignanna fór fram í apríl 2017 og hefur verið gerður samningur við Reykjavíkurborg um leigu eignanna frá sama tíma.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingaeygnir, frh.:

Mat fjárfestingaeygna

Við matið á fjárfestingaeygnum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Ísland er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Fasteignamat er hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,2% á tímabilinu. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 28.727 millj. kr. í lok tímabilsins 30.6.2017 (2016: 28.514 millj. kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.077 millj.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 5.423 millj.kr. (2016: 5.417 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaeygna sem tekur gildi í árslok 2017 nam 70.415 millj. kr. (2016: 57.471 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 49.823 millj. kr. (2016: 50.341 millj. kr.).

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.6.2017	31.12.2016
Verðtryggð skuldabréf:		
Íbúðalánasjóður, afborganir árin 2017 - 2067 vextir 3,25%	27.494.799	27.228.339
Lán með jöfnum afborgunum árin 2017 - 2055, vextir 3,2%	2.813.194	2.777.310
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2034, vextir 3,3%	2.610.733	2.639.782
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2022, vextir 2,0%	857.683	869.654
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2029, vextir 4,0%	521.105	531.457
	<hr/>	<hr/>
	34.297.514	34.046.543
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2040, vextir 5,98%	412.355	416.089
	<hr/>	<hr/>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	34.709.869	34.462.632
Næsta árs afborganir	(595.345)	(581.321)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<hr/>	<hr/>
	34.114.524	33.881.311

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2017.

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir frh.:

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2017	31.12.2016
Tímabilið 1.7.2017 til 30.6.2018/ 1.1. til 31.12.2017	595.345	581.321
Tímabilið 1.7.2018 til 30.6.2019/ 1.1. til 31.12.2018	607.322	592.808
Tímabilið 1.7.2019 til 30.6.2020/ 1.1. til 31.12.2019	622.574	606.523
Tímabilið 1.7.2020 til 30.6.2021/ 1.1. til 31.12.2020	720.098	658.642
Tímabilið 1.7.2021 til 30.6.2022/ 1.1. til 31.12.2021	747.121	728.316
Síðar	31.417.409	31.295.023
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	34.709.869	34.462.632

7. Skammtímaskuldir

Í lok tímabilsins skuldar félagið samtals 814 millj. kr. vegna fasteignakaupa, þar af er skuld við Reykjavíkurborg að fjárhæð 703 millj. kr. Á árinu 2017 og 2018 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

8. Önnur mál

Á árinu 2016 var gerður samningur við Búseta um kauprétt á 46 íbúðum í verkefnum Búseta í Smiðjuholti, við Keilugranda, í suður-Mjódd og við Skógarveg. Sala og afhending fyrstu íbúðanna hefur þegar farið fram en stefnt er að kaupum og afhendingu síðustu íbúðanna samkvæmt samkomulaginu á árinu 2019.

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.650 millj. kr. og mun falla til á árunum 2017 til 2019.