

Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. september 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 formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 8.190 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30 september 2017. Eigið fé í lok tímabilsins nam 40.902 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%.

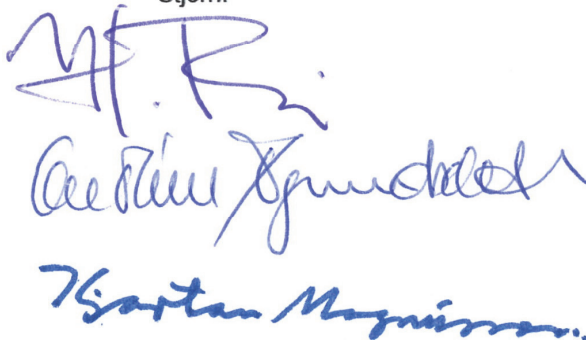
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. nóvember 2017.

Stjórn:



Handwritten signatures of the Board members in blue ink. The first signature is 'M. R.', the second is 'A. Steinn Jónsson', and the third is 'Hásteinn Magnússon'.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the Chief Executive Officer in blue ink, reading 'Einar F. F.'.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústöðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 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 árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal *ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings 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 árs hlutareikningnum.

Ályktun

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

Reykjavík, 22. nóvember 2017.

KPMG ehf.

Guðni P. Guðmundsdóttir
Boði Haukur

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

	Skýr.	2017	2016
		1.1. - 30.09.	1.1. - 30.09.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		2.512.753	2.293.511
Aðrar tekjur		191.477	158.440
		2.704.230	2.451.951
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		292.860	297.232
Viðhald og framkvæmdir		572.406	526.691
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		312.506	279.538
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		186.413	149.486
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		64.726	58.956
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		17.948	21.046
		1.446.860	1.332.949
Rekstrarhagnaður		1.257.369	1.119.002
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		39.122	5.654
Vaxtagjöld		(858.067)	(762.860)
		(818.945)	(757.206)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		438.424	361.796
Verðbætur langtímalána		(426.089)	(511.907)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		12.335	(150.111)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	8.177.967	7.275.556
Heildarhagnaður tímabilsins		8.190.302	7.125.445

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

Efnahagsreikningur 30. september 2017

	Skýr.	30.9.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingaeignir	5	76.874.634	65.654.198
Eignir til eigin nota		74.875	64.510
		<u>76.949.509</u>	<u>65.718.708</u>
Langtímakröfur		37.488	37.015
		<u>76.986.997</u>	<u>65.755.723</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur		60.684	83.564
Krafa á eiganda		77.987	278.215
Aðrar skammtímakröfur		99.633	38.209
Handbært fé		15.541	1.598.726
		<u>253.845</u>	<u>1.998.714</u>
		Veltufjármunir	
		<u>77.240.841</u>	<u>67.754.437</u>
		Eignir samtals	
		<u>77.240.841</u>	<u>67.754.437</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.001.000	3.001.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		44.936.034	36.758.067
Ójafnað eigið fé		(7.034.924)	(7.047.259)
		<u>40.902.110</u>	<u>32.711.808</u>
		Eigið fé	
		<u>40.902.110</u>	<u>32.711.808</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	34.060.087	33.881.311
Skuld við lánastofnun	7	265.986	0
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	1.019.146	223.340
Áfallnir vextir		118.549	113.445
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	599.975	581.321
Aðrar skammtímaskuldir		274.989	243.212
		<u>2.278.646</u>	<u>1.161.318</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>36.338.732</u>	<u>35.042.629</u>
		Skuldir samtals	
		<u>36.338.732</u>	<u>35.042.629</u>
		<u>77.240.842</u>	<u>67.754.437</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
		<u>77.240.842</u>	<u>67.754.437</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2017

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1.1 til 30. september 2017				
Eigið fé 1. janúar 2017	3.001.000	36.758.067	(7.047.259)	32.711.808
Heildarhagnaður tímabilsins		8.177.967	12.335	8.190.302
Eigið fé 30. september 2017	<u>3.001.000</u>	<u>44.936.034</u>	<u>(7.034.924)</u>	<u>40.902.110</u>
Tímabilið 1.1 til 30. september 2016				
Eigið fé 1. janúar 2016	2.745.000	25.815.937	(6.882.484)	21.678.453
Heildarhagnaður ársins		7.275.556	(150.111)	7.125.445
Eigið fé 30. september 2016	<u>2.745.000</u>	<u>33.091.493</u>	<u>(7.032.595)</u>	<u>28.803.898</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

tímabilsins 1. janúar til 30. september 2017

	Skýr.	2017	2016
		1.1 - 30.09.	1.1 - 30.09.
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		8.190.302	7.125.445
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		4.011	2.707
Hrein fjármagnsgjöld		1.245.034	1.269.113
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	(8.177.967)	(7.275.556)
Veltufé frá rekstri		1.261.380	1.121.709
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(38.544)	(48.718)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		31.777	(51.457)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(6.767)	(100.174)
Innheimtar vaxtatekjur		38.649	5.654
Greidd vaxtagjöld		(849.250)	(759.011)
		(810.602)	(753.357)
Handbært fé frá rekstri		444.012	268.177
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	5	(3.042.469)	(706.657)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(14.376)	(839)
Borgarsjóður, breyting		200.228	179.064
Fjárfestingarhreyfingar		(2.856.617)	(528.433)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		207.813	2.347.110
Afborganir langtímalána		(440.185)	(413.656)
Uppgreiðsla lána		0	(10.673)
Skammtímalán, breyting		265.986	(381.972)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		795.806	(1.297.378)
Borgarsjóður, breyting		0	22.065
Fjármögnunarhreyfingar		829.420	265.495
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(1.583.185)	5.241
Handbært fé í ársbyrjun		1.598.726	1.980
Handbært fé í lok tímabils		15.541	7.222

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 22. nóvember 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:

	30.9.2017	31.12.2016
Kostnaðarverð 1.1.	28.896.131	27.678.539
Viðbót á árinu	3.042.469	1.276.405
Fært út vegna sölu á tímabilinu	0	(58.813)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	31.938.600	28.896.131
Matshækkun 1.1.	36.758.067	25.815.937
Matsbreyting tímabilsins	8.177.967	10.942.130
Matshækkun 30.9.2017	44.936.035	36.758.067
Bókfært verð 30.9.2017	76.874.634	65.654.198
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	2.682.946	753.691
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	320.801	460.447
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	38.722	62.267
	3.042.469	1.276.405

Allar fjárfestingaeignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingaeignir, frh.:

Mat fjárfestingaeigna

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 áætluðu 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.

Við matið á fjárfestingaeignum 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 solum. 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 8,4% 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 fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 28.680 millj. kr. í lok tímabilsins 30.9.2017 (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 5.408 millj.kr. (2016: 5.417 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaeigna sem tekur gildi í árslok 2017 nam 70.469 millj. kr. (2016: 57.471 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 50.675 millj. kr. (2016: 50.341 millj. kr.).

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir: **30.9.2017** **31.12.2016**

Verðtryggð skuldabréf:

Íbúðalánasjóður, afborganir árin 2017 - 2067 vextir 3,25%	27.478.535	27.228.339
Lán með jöfnum afborgunum árin 2017 - 2055, vextir 3,2%	2.820.159	2.777.310
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2034, vextir 3,3%	2.587.844	2.639.782
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2022, vextir 2,0%	849.046	869.654
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2029, vextir 4,0%	514.179	531.457
	<u>34.249.764</u>	<u>34.046.543</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2017 - 2040, vextir 5,82%	410.298	416.089
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	34.660.062	34.462.632
Næsta árs afborganir	(599.975)	(581.321)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>34.060.087</u>	<u>33.881.311</u>

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

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir frh.:

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.9.2017	31.12.2016
Tímabilið 1.10.2017 til 30.9.2018 / 1.1. til 31.12.2017	599.975	581.321
Tímabilið 1.10.2018 til 30.9.2019 / 1.1. til 31.12.2018	613.060	592.808
Tímabilið 1.10.2019 til 30.9.2020 / 1.1. til 31.12.2019	629.301	606.523
Tímabilið 1.10.2020 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2020	727.335	658.642
Tímabilið 1.10.2021 til 30.9.2022 / 1.1. til 31.12.2021	754.618	728.316
Síðar	31.335.772	31.295.023
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	34.660.062	34.462.632

7. Skammtímaskuldir

Í lok tímabilsins skuldar félagið lánastofnun 266 millj. kr. aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Auk þess skuldar félagið 1.019 millj. kr. vegna fasteignakaupa, þar af er skuld við Reykjavíkurborg að fjárhæð 726 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.