

Félagsbústaðir hf.

**Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. september 2019**

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 3.733 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019. Eigið fé í lok tímabilsins nam 46.466 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.093 millj. kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.093 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 rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019 með undirritun sinni.


Reykjavík, 21. nóvember 2019.

Stjórn:



Jhón Björg Helmsdóttir
Guðný S. Ólafsdóttir

Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústöðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

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

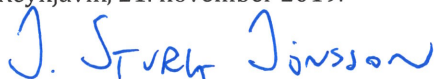
Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings 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 árshlutareikningnum.

Ályktun

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

Reykjavík, 21. nóvember 2019.



Grant Thornton

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2019

	Skýr.	2019	2018
	1.1. - 30.09.	1.1. - 30.09.	1.1. - 30.09.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	3.133.653	2.758.957	
Aðrar tekjur	243.394	223.370	
	<u>3.377.047</u>	<u>2.982.327</u>	
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna	336.755	306.006	
Viðhald og framkvæmdir	682.589	712.729	
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	359.296	339.566	
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	220.556	197.435	
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	82.976	74.812	
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	7.955	15.903	
	<u>1.690.128</u>	<u>1.646.450</u>	
Rekstrarhagnaður	1.686.919	1.335.877	
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur	5.732	5.134	
Vaxtagjöld	(999.110)	(888.699)	
	<u>(993.379)</u>	<u>(883.564)</u>	
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána	693.540	452.313	
Verðbætur langtímalána	(818.262)	(770.585)	
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar	(124.722)	(318.273)	
Matsbreyting fjárfestingareigna	5 3.858.193	2.046.803	
Heildarhagnaður tímabilsins	<u>3.733.472</u>	<u>1.728.530</u>	

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2019

	Skýr.	30.9.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	90.373.383	83.202.731
Eignir til eigin nota		219.744	89.283
		<u>90.593.127</u>	<u>83.292.014</u>
Langtímakröfur		39.430	38.881
		<u>90.632.557</u>	<u>83.330.895</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur		94.312	91.192
Krafa á eiganda	8	143.438	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		78.035	128.460
Aðrar skammtímakröfur		89.453	44.554
Handbært fé		2.454	15.049
		<u>407.691</u>	<u>362.028</u>
		Veltufjármunir	
		<u>91.040.249</u>	<u>83.692.924</u>
		Eignir samtals	
		<u>91.040.249</u>	<u>83.692.924</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.093.051	3.001.000
Matshækkun fjárfestingareigna		51.268.297	47.326.684
Ójafnað eigið fé		(7.895.072)	(7.686.931)
		<u>46.466.276</u>	<u>42.640.753</u>
		Eigið fé	
		<u>46.466.276</u>	<u>42.640.753</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi.....		1.412.314	1.013.477
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	38.532.561	37.534.659
Skuld við lánastofnun	7	2.396.421	958.592
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	1.168.408	441.361
Áfallnir vextir		172.426	125.514
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	670.594	663.751
Aðrar skammtímaskuldir		221.249	314.816
		<u>4.629.097</u>	<u>2.504.034</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>4.629.097</u>	<u>2.504.034</u>
		Skuldir samtals	
		<u>43.161.658</u>	<u>41.052.171</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
		<u>91.040.249</u>	<u>83.692.924</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2019

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2019				
Eigið fé 1. janúar 2019	3.001.000	47.326.684	(7.686.930)	42.640.753
Hlutfjárakning	92.051			92.051
Heildarhagnaður tímabilsins		3.941.613	(208.141)	3.733.472
Eigið fé 30. september 2019	<u>3.093.051</u>	<u>51.268.297</u>	<u>(7.895.071)</u>	<u>46.466.276</u>

Tímabilið 1. janúar til 30. september 2018

Eigið fé 1. janúar 2018	3.001.000	44.361.906	(7.106.424)	40.256.482
Heildarhagnaður ársins		2.046.803	(318.273)	1.728.530
Eigið fé 30. september 2018	<u>3.001.000</u>	<u>46.408.709</u>	<u>(7.424.697)</u>	<u>41.985.012</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit tímabilsins

1. janúar til 30. september 2019

	Skýr.	2019	2018
		1.1. - 30.09.	1.1. - 30.09.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		3.733.472	1.728.530
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		5.748	5.303
Hrein fjármagnsgjöld		1.811.108	1.654.150
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(3.858.193)	(2.046.803)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.692.667	1.341.180
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(48.019)	(72.756)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		(93.567)	(174.266)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(141.586)	(247.023)
Innheimtar vaxtatekjur		5.183	4.387
Greidd vaxtagjöld		(942.236)	(882.361)
		(937.053)	(877.974)
Handbært fé frá rekstri		614.028	216.183
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(3.229.038)	(1.864.001)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(136.210)	(14.516)
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		(17.051)	78.275
Fjárfestingarhreyfingar		(3.382.298)	(1.800.242)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		414.279	456.529
Tekin ný langtímalán		3.000.000	2.054.082
Uppgreidd langtímalán		(2.320.863)	
Afborganir langtímalána		(502.616)	(477.237)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		727.047	(181)
Skammtímalán, breyting		1.437.829	(480.647)
Fjármögnunarhreyfingar		2.755.675	1.552.547
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(12.595)	(31.513)
Handbært fé í ársbyrjun		15.049	48.572
Handbært fé í lok tímabils		2.454	17.059
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		755.614	463.206

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hallveigarstíg 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 reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og hann hefur verið staðfestur 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 2018.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 21.11.2019.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2018. 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.

Félagið innleiddi reikningsskilastaðal IFRS 16 Leigusamningar en staðallinn gildir fyrir reikningsár sem hefst 1. janúar 2019 eða síðar. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga verulega og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Samkvæmt staðlinum skal færa til skuldar í efnahagsreikningi núvirði leigugreiðslna vegna rekstrarleigusamninga og til eignar samsvarandi nýtingarrétt. Upphaflega var talið að áhrif staðalsins á reikningsskil félagsins væru óveruleg. Félagið hefur þó tekið til skoðunar áhrif staðalsins á meðferð lóðarleigu í reikningsskilunum.

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.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.9.2019	31.12.2018
Kostnaðarverð 1.1.	35.876.047	32.903.575
Viðbót á árinu	3.229.038	2.972.472
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	39.105.085	35.876.047
Matshækkun 1.1.	47.326.684	44.361.906
Matsbreyting tímabilsins	3.941.614	2.964.778
Matshækkun 30.9.2019	51.268.299	47.326.684
Bókfært verð 30.9.2019	90.373.383	83.202.731
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	2.904.194	2.239.151
Seldar eignir á tímabilinu	(37.000)	0
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	301.485	648.028
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	60.359	85.293
	3.229.038	2.972.472
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	3.941.614	2.964.778
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(83.420)	(22.228)
	3.857.240	2.942.550

Mat fjárfestingaegna

Við mat á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands 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 2019. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 2,10%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaegna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaegna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 29.275 millj. kr. í lok tímabilsins 30.9.2019 (2018: 31.338 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 9.701 millj.kr. (2018: 6.369 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaegna sem tekur gildi í árslok 2019 nam 88.167 millj. kr. (2018: 78.934 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 62.279 millj. kr. (2018: 56.168 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.9.2019	31.12.2018
Verðtryggð skuldabréf:		
Íbúðalánasjóður, vextir 0,5 - 5,0%	25.856.292	27.924.427
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,5 - 3,3%	9.701.210	6.758.295
Útgefin skuldabréf, vextir 2,8 - 4,0%	2.689.300	2.680.716
Önnur lántaka, vextir 2,0%	809.408	824.859
	<u>39.056.210</u>	<u>38.188.297</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, vextir 5,6%	392.211	399.168
Affallareikningur (yfirverðsreikningur)	(245.267)	(389.056)
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	39.203.155	38.198.409
Næsta árs afborganir	(670.594)	(663.751)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>38.532.561</u>	<u>37.534.658</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2019.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.09.2019	31.12.2018
Tímabilið 1.10.2019 til 30.9.2020 / 1.1. til 31.12.2019	670.594	663.751
Tímabilið 1.10.2020 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2020	892.923	733.300
Tímabilið 1.10.2021 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2021	912.680	821.296
Tímabilið 1.10.2022 til 30.9.2023 / 1.1. til 31.12.2022	933.110	841.838
Tímabilið 1.10.2023 til 30.9.2024 / 1.1. til 31.12.2023	954.238	863.095
Síðar	<u>34.839.610</u>	<u>34.275.131</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>39.203.155</u>	<u>38.198.411</u>
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	<u>1.412.314</u>	<u>1.013.477</u>

7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldaði lánastofnun 968 millj. kr. í upphafi ársins en skuldar 2.396 millj. kr. í lok tímabilsins. Félagið skuldar skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 1.168 millj. kr. Félagið mun taka lán síðar á árinu til þess að greiða þessar skuldir.

8. Tengdir aðilar

Tekjur frá eiganda námu 586 millj. kr. á tímabilinu 1.1. - 30.09.2019 (2018: 281 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 525 millj. kr. á sama tímabili (2018: 463 millj. kr.)

Skammtímakrafa á eiganda nam í lok tímabilsins 143 millj. kr. (2018: 82,7 millj. kr.)

9. Önnur mál

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.

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður og skuldbindingar félagsins verður um 1.650 millj kr. og mun falla til á árunum 2018 til 2019.

Í júlí 2019 samþykkti borgarráð Reykjavíkurborgar hækkun á leigu vegna húsnæðis leigðu af velferðarsviði Reykjavíkurborgar í eigu félagsins. Leiguhækkunin er afturvirk frá 1. júlí 2017. Munu leigutekjur hækka um 81,7 m.kr. á ársgrundvelli vegna þessa auk 122,6 m.kr. eingreiðslu vegna afturvirktrar leiðréttingar sem færð er til tekna á þriðja ársfjórðungi.

Þann 6. nóvember 2019 gaf félagið út svonefnd félagsleg skuldabréf, þau fyrstu sinnar tegundar á Íslandi. Skuldabréfaflokkurinn, FB100366 SB, er verðtryggður til 47 ára og ber einfalda ábyrgð Reykjavíkurborgar. Alls voru 6.400 milljónir að nafnvirði seldar í lokuðu útboði á ávöxtunarkröfunni 1,90% og verður flokkurinn tekinn til viðskipta á Sustainable Bond markaði Nasdaq Iceland. Tilgangur útgáfunnar er meðal annars að fjármagna frekari fjárfestingar í leiguhúsnæði á vegum félagsins, en stefnt er að því að fjölga íbúðum Félagsbústaða um rúmlega 500 fram til ársins 2022.