

Almenna leigufélagið ehf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2018

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðra endurskoðenda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Yfirlit um eigið fé	10
Yfirlit um sjóðstreymi	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	31
Ófjárhagslegar upplýsingar	34

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Ársreikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Almenna BK ehf., Almenna C ehf., Almenna E ehf., Almenna K ehf., Almenna RED ehf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., Almenna X ehf. og Reykjavík Apartments ehf.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2018 að fjárhæð 396,9 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2018 nam 12.680,0 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 46.173,9 millj. kr. í árslok 2018.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 1.030,7 millj. kr. Á árinu var hlutfé félagsins aukið um 70 millj. kr. og nemur í árslok 1.100,7 millj. kr. Í árslok 2018 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóðs eins og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018 og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Starfsemi ársins

Í ársbyrjun 2018 voru 1.205 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni og þar af voru 1.163 íbúð í langtímaleigu. Í byrjun júní 2018 keypti félagið Reykjavík Apartments og X459 ehf. (nú Almenna X ehf.) og jók þar með framboð skammtímaleiguíbúða úr 42 í 98. Samhliða þessum kaupum gerði félagið samning um kaup á 16 skammtímaleiguíbúðum sem koma til afhendingar á fjórða ársfjórðungi 2019 og mun því samstæðan hafa 114 skammtímaleiguíbúðir í eignasafni sínu. Í árslok 2018 voru 1.254 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni.

Breytingar urðu á starfsmannafjölda hjá samstæðunni á árinu þegar félagið hætti útvistun á færslu bókhalds og uppgjörsvinnu ásamt því að styrkja þjónustusviðið í kjölfar mikillar stækkunar á eignasafninu á árinu 2017. Félagið hætti einnig útvistun skammtímaleigureksturs vegna aukins fjölda skammtímaleiguíbúða og er sá rekstur nú alfarið á höndum dótturfélagsins Reykjavík Apartments ehf. Vegna þessara breytinga jókst starfsmannafjöldi hjá móðurfélaginu úr 9 í 17 auk þess sem 20 starfsmenn bættust við vegna skammtímaleigurekstursins. Í janúar 2018 gaf félagið út verðtryggðan skuldabréfaflokk, AL260148, til 30 ára og var tilboðum að fjárhæð 5,8 ma.kr. tekið. Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn tvisvar á árinu um 1,9 ma.kr. ásamt því að gefa út í nóvember 2018 nýjan verðtryggðan skuldabréfaflokk, AL231124, til 6 ára og var tilboðum að fjárhæð 1,1 ma.kr. tekið. Með útgáfu skuldabréfa sem skráð eru í kauphöll og ásamt öðrum lántökum þá hefur félagið endurfjármagnað skuldir sem nema tæplega 13 ma.kr. á árinu.

Stjórn og stjórnarhættir

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er samstæðuársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2018, efnahag þess þann 31. desember 2018 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. mars 2019.

Stjórn:

Juzi Hrafn Óskarsen
Anna Sýndur Arnardóttir
Hauður Gunnarsdóttir
Sóti Blöndal
Berglind Guðmundsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Nanna Þjáfarstær

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélagsins ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2018. 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 2018, efnahag þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Almenna leigufélaginu ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur og settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. 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 2018. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðunina	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Mat fjárfestingaeigna	
<p>Í árslok nam heildarvirði fjárfestingaeigna 45,1 milljarði króna og matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 1,1 milljarði. Fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 um fjárfestingaeignir og IFRS 13 um mat á gangvirði. Matið byggir á núvirtu sjóðsflæði einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir matinu í skýringu 12.</p> <p>Fjárfestingaeignir eru verulegur liður í ársreikningi félagsins og við matið þarf að gefa sér ýmsar forsendur og því reynir á faglegt mat stjórnenda. Vegna þessa teljum við að mat fjárfestingaeigna sé megináhersla við endurskoðun okkar.</p>	<p>Við endurskoðun okkar á fjárfestingaeignum lögum við mat á þær aðferðir sem stjórnendur beittu við matið.</p> <p>Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu. Matið byggir meðal annars á áætluðum leigutekjum og þróun þeirra og kostnaði við eignirnar.</p> <p>Við fórum yfir forsendur fyrir þeirri ávöxtunarkröfu sem notuð var, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.</p> <p>Við endurskoðun á fjárfestingaeignum fengum við aðstoð verðmatssérfræðinga Deloitte.</p> <p>Við fórum yfir að skýringar með samstæðuársreikningnum vegna fjárfestingaeigna væru í samræmi við aðlþjóðlega reikningsskilastaðla.</p>

Áritun óháðra endurskoðenda

Aðrar upplýsingar

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

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og ályktum við hvorki né staðfestum þær ef frá er talin sú staðfesting um 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, byggð 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 Almenna leigufélagsins ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Áritun óháðra endurskoðenda

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á 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 anmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

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

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

Kópavogur, 28. mars 2019.

Deloitte ehf.



Pálina Arnadóttir
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur	5	2.787.059	2.293.140
Rekstrarkostnaður	7	(1.297.803)	(1.040.231)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.489.256	1.252.909
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	1.070.216	2.438.341
Afskriftir	13-14	(31.260)	(16.346)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		2.528.212	3.674.904
Fjármunatekjur	10	15.554	14.591
Fjármagnsgjöld	10	(2.019.888)	(1.751.290)
Hrein fjármagnsgjöld		(2.004.334)	(1.736.699)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		523.878	1.938.205
Tekjuskattur	11	(126.945)	(444.130)
Heildarafkoma ársins		396.933	1.494.074

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	45.109.440	41.253.152
Óefnislegar eignir	13	13.668	19.427
Rekstrarfjármunir	14	96.985	51.825
Lán til tengdra félaga		19.678	0
Fastafjármunir		45.239.771	41.324.405
Viðskiptakröfur	16	99.450	55.574
Aðrar skammtímakröfur	16	98.793	52.941
Handbært fé	17	735.862	695.825
Veltufjármunir		934.105	804.339
Eignir samtals		46.173.876	42.128.744
Eigið fé			
Hlutfé	18	1.100.705	1.030.714
Yfirverðsreikningur	18	9.395.332	8.977.347
Bundinn hlutdeildarreikningur	18	2.184.007	1.475.050
Eigið fé		12.680.044	11.483.111
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	20	27.750.146	19.565.042
Skuldir við tengd félög	20,24	142.044	2.559.674
Tekjuskattsskuldbinding	11	3.489.570	3.198.468
Langtímaskuldir og skuldbindingar		31.381.761	25.323.184
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	20	1.156.055	4.901.796
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	956.016	420.654
Skammtímaskuldir		2.112.071	5.322.450
Skuldir samtals		33.493.832	30.645.633
Eigið fé og skuldir samtals		46.173.876	42.128.744

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2018	1.030.714	8.977.347	1.475.049	0	11.483.111
Hækkun hlutfjár	69.991	730.009			800.000
Útgefnar kaupheimildir				0	0
Hagnaður og heildarafkoma ársins				396.933	396.933
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			708.957	(708.957)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(312.024)		312.024	0
Eigið fé 31. desember 2018	1.100.705	9.395.333	2.184.006	0	12.680.044
Eigið fé 1. janúar 2017	860.214	7.636.563	1.151.130	(1.363.871)	8.284.036
Hækkun hlutfjár	170.500	1.534.500			1.705.000
Hagnaður og heildarafkoma ársins				1.494.074	1.494.074
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			323.919	(323.919)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(193.716)		193.716	0
Eigið fé 31. desember 2017	1.030.714	8.977.347	1.475.049	0	11.483.111

Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma ársins		396.933	1.494.074
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	12 (	1.070.216)	(2.438.341)
Afskriftir	13-14	31.260	16.346
Hrein fjármagnsgjöld	10	2.004.334	1.736.699
Tekjuskattur	11	126.945	444.130
		<u>1.489.256</u>	<u>1.252.909</u>
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtíma kröfur, hækkun .....	(	29.308)	(110.631)
Skammtímaskuldir, hækkun		78.174	122.556
		<u>48.865</u>	<u>11.924</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.538.121</u>	<u>1.264.834</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		15.554	14.370
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.292.646)	(1.180.961)
Handbært fé frá rekstri		<u>261.029</u>	<u>98.242</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	13-14 (	28.013)	(35.479)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12 (	674.829)	(359.892)
Fjárfesting í dótturfélögum	24 (	827.898)	(2.206.922)
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum		0	(555.000)
Söluverð fjárfestingareigna	12	110.900	636.700
Kröfur á tengdan aðila .....	(	5.081)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.424.921)</u>	<u>(2.520.593)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	20	18.870.846	215.876
Afborganir lána	20 (	24.552.219)	(562.230)
Útgáfa skuldabréfa	20	8.550.691	1.005.000
Skuldir við tengda aðila .....	(	1.665.389)	303.818
Hlutfjárhækkun	18	0	1.705.000
Skammtímaskuldir, breyting		0	(5.770)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.203.930</u>	<u>2.661.694</u>
Hækkun handbærs fjár		40.038	239.343
Handbært fé í ársbyrjun		<u>695.825</u>	<u>456.482</u>
Handbært fé í árslok		<u>735.862</u>	<u>695.825</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Víkjandi lán frá móðurfélagi .....	(	800.000)	
Hlutfjárhækkun		800.000	
Fjárfesting í dótturfélögum			(555.000)
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum			555.000

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2018 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 15 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Reikningsskilaaðferðir

2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS - International Financial Reporting Standards) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

Nýir reikningsskilastaðlar og 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 2018 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur innleitt IFRS 15, Tekjur af samningum við viðskiptavinum (sjá A) og IFRS 9 Fjármálagerningar (sjá B) sem tóku gildi 1. janúar 2018. Samstæðan hefur ekki innleitt útgefna staðla, túlkanir og breytingar á stöðlum sem ekki hafa tekið gildi. IFRS 16 Leigusamningar (sjá C) tekur gildi 1. janúar 2019. Áhrif annarra útgefna staðla, túlkana og breytinga sem ekki hafa tekið gildi munu að mati stjórnenda vera engin eða óveruleg á reikningsskil samstæðunnar. Breytingum á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er lýst hér á eftir.

A. IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum

IFRS 15 nær til sölu á vörum og þjónustu og setur heildstæðan ramma um veitingu upplýsinga til notenda reikningsskila um eðli, fjárhæð, tímasetningu og óvissu í tekjum og sjóðstreymi af samningum við viðskiptavinum. Samkvæmt fimm skrefa tekjuskraningalíkani IFRS 15 skal haga tekjuinnlausn á þann veg að hún endurspegli það gagngjald sem samstæðan væntir að innheimta vegna sölu á vöru og þjónustu til viðskiptavinar. Varðandi innlausn tekna horfir IFRS 15 til þess hvenær yfirráð yfir hinu selda færast yfir til viðskiptavina, sem er ólíkt eldri reglum þar sem tekjuinnlausn byggðist á yfirfærslu áhættu og ávinnings. Að mati stjórnenda eru áhrif staðalsins talinn óveruleg þar sem nánast allar tekjur samstæðu eru leigutekjur sem falla utan gildissviðs staðalsins. Af tekjum samstæðu eru aðeins þjónustutekjur sem falla undir gildissvið IFRS 15. Þjónustutekjur eru sundurliðaðar í skýringu 5 og nema óverulegum upphæðum.

B. IFRS 9 Fjármálagerningar

IFRS 9 inniheldur nýjar reglur um flokkun og mat fyrir fjármálagerninga og nýjar matsreglur um virðisrýrnun fjáreigna sem byggja á líkani um vænt útlánatap fjáreigna. Þá eru sett fram ný viðmið um áhættuvarnarreikningsskil. Staðallinn kemur í stað IAS 39 Fjármálagerningar: Flokkun og mat.

IFRS 9 inniheldur þrjá meginflokka fyrir mat á fjáreignum: afskrifað kostnaðarverð, gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Flokkunarreglur staðalsins byggja á því hvert viðskiptalíkan samstæðunnar fyrir viðkomandi fjáreignir er og hver einkenni sjóðstreymis af þeim eru.

Nýjar flokkunarreglur IFRS 9 leiddu ekki til breytinga á matsgrunni fjáreigna í ársreikningi samstæðu, þ.e. fjáreignir félagsins eru eftir sem áður skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði.

B. IFRS 9 Fjármálagerningar (framhald)

Staðallinn setur einnig fram nýtt virðisrýmunarlíkan sem gerir kröfu um að félög færi vænt útlánatap vegna fjáreigna sem falla undir líkanið, í stað þess að aðeins sé fært orðið útlánatap líkt og fyrri staðall gerði kröfu um. Áhrif nýs virðisrýmunarlíkans á ársreikning samstæðu eru óveruleg og leiddu ekki til breytinga á óráðstöfuðu eigin fé í upphafi tímabilsins.

C. IFRS 16 Leigusamningar

Staðallinn setur fram heildstætt líkan fyrir reikningshaldslega meðferð vegna leigusamninga, bæði í reikningsskilum leigutaka og leigusala. Við gildistöku leysir IFRS 16 af hólmi núverandi leiðbeiningar um reikningshaldslega meðferð leigusamninga, þar á meðal IAS 17 Leigusamningar og tengdar tülkanir. IFRS 16 greinir á milli leigu- og þjónustusamninga á grundvelli þess hvort til staðar sé greinanleg eign sem viðskiptavinur hefur yferráð yfir. Ekki þarf lengur að greina á milli rekstrarleigu (utan efnahags) og fjármögnunarleigu (innan efnahags) í reikningsskilum leigutaka. Þess í stað setur staðallinn fram líkan þar sem nýtingarréttur og samsvarandi leiguskuld eru skráð í efnahagsreikning fyrir alla leigusamninga, nema þá sem samkvæmt skilgreiningu teljast stuttir leigusamningar eða þar sem virði hins leigða telst óverulegt (e. low value asset). Að auki gerir IFRS 16 kröfu um ítarlegar upplýsingar í skýringum. Staðallinn tekur gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar.

Áhrif af innleiðingu IFRS 16 á reikningsskil leigusala sem ekki eru í áframleigu eru óveruleg. Einu leigusamningar sem samstæðan er leigutaki eru lóðaleigusamningar. Endanleg töluleg áhrif liggja ekki fyrir við samþykkt ársreikningsins en stjórnendur telja að áhrif af innleiðingunni á reikningsskil samstæðunnar verði óveruleg.

2.2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins og aðrar fjáreignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Samstæðuársreikningur er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Fjárhæðir eru sýndar í þúsundum króna.

Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu.

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

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

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

Skýringar, frh.:

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 keyþra 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 reikningsskilanna.

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 sjóðstreymislikani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 12 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardeg.

2.8 Óefnislegar eignir

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

2.9 Virðisrýrnun efnislegra og óefnislegra eigna annarra en viðskiptavildar

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

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

2.10 Skuldbindingar

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

2.11 Fjármálagerningar

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

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

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

2.12 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani samstæðu fyrir fjáreignina og eðlis sjóðstreymi af henni. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöka fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún uppfyllir bæði eftirfarandi skilyrði og er ekki tilgreind á gangvirði gegnum rekstrarreikning: (1) fjáreignin tilheyrir viðskiptalíkani með það að markmiði að innheimta samningsbundið sjóðstreymi; og (2) samningsskilmálar fjáreignarinnar fela í sér sjóðstreymi á tilteknum tímamörkum og sjóðstreymið felur eingöngu í sér afborganir höfuðstóls og vaxta af eftirstöðvum höfuðstóls. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu

Ef viðskiptalíkan fyrir fjáreign er hvort tveggja að innheimta samningsbundið sjóðstreymi af höfuðstól og vöxtum, og selja ef aðstæður stýra því að slíkt henti samstæðunni, þá er viðkomandi fjáreign skráð á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þá er heimilt að flokka fjárfestingu í eiginfjárgerningum á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu ef þeir eru ekki veltufjáreign eða óvíst gagngjald í samruna félaga samkvæmt IFRS 3. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þær færðar á gangvirði og breytingar á þeim, aðrar en virðisrýrnun og gengismunur, eru færðar meðal annarra tekna og gjalda í yfirliti um heildarafkomu og sýndar sem sérstakur liður meðal eigin fjár.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Allar fjáreignir sem ekki eru flokkaðar og metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, eru færðar á gangvirði gegnum rekstur. Allar afleiður falla í þann flokk. Við upphaflega skráningu, hefur samstæðan möguleika á því að tilgreina fjáreign á gangvirði gegnum rekstur sem ella yrði færð á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, ef það eyðir eða dregur verulega úr reikningshaldslegu misræmi sem annars yrði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Vænt útlánatap fjáreigna er metið eftir því á hvaða stig virðisrýrnunarlíkansins viðkomandi fjáreign flokkast:

Stig 1: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að vanefndir verði á næstu 12 mánuðum,

Stig 2: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að til vanefnda komi einhvern tíman á líftíma fjáreignarinnar,

Stig 3: Hlutlægar vísbendingar eru til staðar um að fjáreign sé virðisrýrð.

Upphaflega eru fjáreignir skráðar á stig 1, að undanskildum viðskiptakröfum og þeim fjáreignum sem eru virðisrýrðar við upphaflega skráningu. Fjáreignir eru færðar á stig 2 verði veruleg aukning í útlánaáætlu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjörsdegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarpáttar og því færðar á stig 2 við upphaflega skráningu í samræmi við einfaldað líkan sem staðallinn setur fram fyrir slíkar fjáreignir.

Virkir vextir

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings, eða yfir styttra tímabil ef við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar við upphaflega skráningu.

Vaxtatekjur fjáreignar eru færðar miðað við virka vexti fyrir utan fjáreignir sem færðar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Skýringar, frh.:

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Á hverjum reikningsskiladegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna (stig 3). Fjáreign telst hafa rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eign verði lægra en áður var talið.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram.

Afskráning fjáreigna

Samstæðan afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annars aðila.

2.13 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

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

Eiginfjárgerningar

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

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

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

2.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

2.15 Fjármagnskostnaður

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

3. Reikningshaldslegt mat

Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur eru byggðar á sögulegum gögnum og öðrum viðeigandi þáttum. Endanleg niðurstaða kann að vera frábrugðin þessu mati.

Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrif breytinga á reikningshaldslegu mati eru færð á því tímabili sem að matið er endurskoðað og síðari tímabilum ef við á.

Skýringar, frh.:

4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfspætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á leigugeignum til skemmri eða lengri tíma.

Starfspættir 2018	Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	2.480.765	376.197	(69.903)	2.787.059
Rekstrarkostnaður	(1.091.335)	(276.372)	69.903	(1.297.803)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.389.431	99.825	0	1.489.256
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.070.216	0	0	1.070.216
Afskriftir	(18.635)	(12.625)	0	(31.260)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.000.826)	(3.507)	0	(2.004.334)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	440.185	83.693	0	523.878
Tekjuskattur				(126.945)
Hagnaður ársins				396.933
Eignir í árslok 2018	45.926.388	136.087	131.701	46.194.175
Skuldir í árslok 2018	33.401.931	243.902	(131.701)	33.514.131
Stöðugildi að meðaltali	14	17		31
Stöðugildi í árslok	17	20		37
Starfspættir 2017	Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	2.007.445	285.696		2.293.141
Rekstrarkostnaður	(909.775)	(130.456)		(1.040.232)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.097.669	155.240	0	1.252.909
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.438.341	0	0	2.438.341
Afskriftir	(9.201)	(7.145)	0	(16.346)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.736.699)	0	0	(1.736.699)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.790.109	148.095	0	1.938.204
Tekjuskattur				(444.130)
Hagnaður ársins				1.494.074
Eignir í árslok 2017	42.113.794	28.580	0	42.142.374
Skuldir í árslok 2017	30.659.263	0	0	30.659.263
Stöðugildi að meðaltali	7	0		7
Stöðugildi í árslok	9	0		9

Skýringar, frh.:

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2018	2017
Langtímaleigutekjur	2.397.237	1.994.916
Skammtímaleigutekjur	376.197	285.696
Þjónustutekjur	13.626	12.528
	<u>2.787.059</u>	<u>2.293.140</u>

6. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningarnir eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Uppsagnarfrestur tímabundinna samninga samstæðunnar er að jafnaði 3 mánuðir. Veginn meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 8 mánuðir og á ótímabundnum leigusamningum er almennt gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnarfrestur, nema í undantekningartilfellum ef leigjandi hefur leigt lengur en 5 ár, þá er uppsagnarfresturinn 1 ár af hálfu leigusala en 6 mánuðir af hálfu leigjanda.

Langtímaleigutekjur samstæðunar greinast þannig eftir landsvæðum:

	2018	2017
Höfuðborgarsvæðið	62,0%	63,8%
Vesturland	6,8%	6,4%
Norðurland	4,6%	4,6%
Austurland	2,7%	2,8%
Suðurland	4,4%	4,5%
Suðurnes	19,5%	17,9%
	<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 2018 nema 115,2 millj. kr. og nýtingarhlutfall fjárfestingareigna 95%.

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2018	2017
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld	236.094	203.348
Viðhaldskostnaður	124.764	85.901
Vátryggingar	26.467	23.520
Rafmagn og hiti	57.705	56.263
Virðisryrnun krafna	30.040	23.046
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	310.938	225.607
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	206.469	130.456
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	305.326	292.089
	<u>1.297.803</u>	<u>1.040.231</u>

Skýringar, frh.:

8. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2018	2017
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	755.969	594.640
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	206.469	130.456
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	335.366	315.135
	<u>1.297.803</u>	<u>1.040.231</u>

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2018	2017
Laun	208.193	69.735
Mótframlag í lífeyrissjóð	21.859	7.975
Önnur launatengd gjöld	15.734	6.108
	<u>245.787</u>	<u>83.818</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	60.199	37.801
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	98.558	0
Annar rekstrarkostnaður	87.029	46.017
	<u>245.787</u>	<u>83.818</u>
Stöðugildi að meðaltali	31	7
Stöðugildi í árslok	37	9

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2018	2017
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	11.975	9.057
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	3.579	5.534
	<u>15.554</u>	<u>14.591</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2018	2017
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.529.299)	(1.571.685)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(490.588)	(179.605)
	<u>(2.019.887)</u>	<u>(1.751.290)</u>

Skýringar, frh.:

11. Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 126,9 milljónum króna (2017: 444 milljónir) og er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á næsta ári vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Greining á virku skatthlutfalli:		2018		2017
Hagnaður fyrir skatta		523.878		1.938.205
Skatthlutfall 20% (2016: 20%)	20,0%	104.776	20,0%	387.641
Áhrif við kaup á dótturfélögum	2,1%	11.099	2,5%	48.820
Áhrif vegna ósjálfstæðra skattaðila	0,0%	0	0,3%	5.235
Ófrádráttarþær kostnaður	0,0%	38	0,0%	20
Aðrir liðir	2,1%	11.033	0,1%	2.414
	24,2%	126.945	22,9%	444.130

Reiknuð tekjuskatteign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Reiknuð skatteign	Tekjuskatts- skuldbindingar	Samtals
1. janúar 2017	1.017	(2.255.333)	(2.254.315)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	0	(500.023)	(500.023)
Reiknaður tekjuskattur ársins	12.613	(456.743)	(444.130)
1. janúar 2018	13.630	(3.212.099)	(3.198.469)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	0	(164.156)	(164.156)
Breytingar á félagiformi dótturfélags	6.669	(6.669)	0
Reiknaður tekjuskattur ársins	0	(126.945)	(126.945)
31. desember 2018	20.299	(3.509.869)	(3.489.570)

Frestaður skattur

Tekjuskatteign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:

	2018	2017
Fjárfestingareignir	(4.184.006)	(3.751.165)
Varanlegir rekstrarfjármunir	(1.500)	(1.104)
Langtímaskuldir	(56.078)	(11.294)
Aðrir liðir	2.898	4.202
Yfirfæranlegt skattalegt tap	749.117	560.893
	(3.489.570)	(3.198.468)

Samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2019 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2018 nemur 3.745,6 millj. kr. (2017: 2.804,4 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2018	2017
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	72.831	72.831
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	303.093	297.847
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	387.638	386.558
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	1.416.438	1.375.526
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	720.975	671.701
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	844.609	0
	3.745.583	2.804.464

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2018	2017
Staða í ársbyrjun	41.253.152	29.826.146
Yfirtekið í samstæðu	2.189.200	9.265.474
Fjárfesting í nýjum fjárfestingaeignum	232.942	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingaeignum	474.829	359.892
Seldar fjárfestingareignir	(110.900)	(610.787)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.070.216	2.412.428
Staða í árslok	45.109.440	41.253.152
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum		
Höfuðborgarsvæðið	32.632.097	28.603.850
Vesturland	2.189.278	2.054.543
Norðurland	1.729.480	2.083.966
Austurland	759.705	996.343
Suðurland	1.063.795	1.038.521
Suðurnes	6.735.085	6.475.928
	45.109.440	41.253.152

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningskilastaðlana 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 reikningskilastaðla þar sem virði hverrar 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 reikningskiladegi.

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 hverrar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok árs 2018 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 1,87% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,6-7,1% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir (framhald) Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans eru:

	2018	2017
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.)	692-6.458	858-5.688
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.)	2.206	2.018
Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC)	6,0%	6,0%

Næmnigreining:	2018	2017
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	+2.707 m.kr. / -2.707 m.kr.	+2.049 m.kr. / -2.049 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5%	+5.484 m.kr. / -4.381 m.kr.	+4.924 m.kr. / -3.944 m.kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 42.076,6 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 28.530,3 millj. kr.

Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 45.109,4 millj. kr. í árslok 2018. Fasteignamat fjárfestingareigna 2018 nam 39.244,2 millj. kr. og brunabótamat nam 34.182,9 millj. kr.

13. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:

Bókfært verð:

Hugbúnaður tölvukerfa	13.668	19.427
-----------------------------	--------	--------

Kostnaðarverð

Staða í ársbyrjun	30.630	18.791
Viðbætur ársins	1.951	11.839
Staða í árslok	32.581	30.630

Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun

Staða í ársbyrjun	(11.203)	(4.670)
Afskriftir ársins	(7.710)	(6.533)
Staða í árslok	(18.913)	(11.203)

Áætlaður líftími óefnislegra eigna

Hugbúnaður	5 ár	5 ár
------------------	------	------

Skýringar, frh.:

14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2018	2017
Bókfært verð í ársbyrjun	51.825	37.998
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	40.852	0
Keypt á árinu	27.858	23.640
Afskrift ársins	(23.550)	(9.813)
Bókfært verð í árslok	96.985	51.825

15. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Almenna BK ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna C ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna E ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna K ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna RED ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna S21 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna S23 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna SKB ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna X ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Reykjavík Apartments ehf., Reykjavík	100%	Rekstrarfélag

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2018	2017
Viðskiptakröfur	119.104	85.918
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(19.654)	(30.344)
	99.450	55.574
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 23)	6.293	11.330
Aðrar kröfur	92.500	41.611
	98.793	52.941

Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig

Staða í upphafi árs	30.344	7.419
Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu	30.040	23.046
Óinnheimtanlegar kröfur	(40.731)	(120)
Staða í árslok	19.654	30.344

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 lausafjárskjöldum teljast til handbærs fjár.

18. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	2018	2017
Hlutafé	1.100.705	1.030.714
Yfirverðsreikningur	9.395.332	8.977.347
	10.496.038	10.008.061

Í ársbyrjun 2018 var hlutafé félagsins hækkað um 69.991.251 kr. að nafnverði. Heildarhlutafé félagsins eftir hækkunina er samkvæmt samþykktum 1.100,7 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Lögbundinn varasjóður er í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Krafa er um að minnst 10% af hagnaði félagsins sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra lögbundna sjóði skuli vera færðir í varasjóð þar til lögbundinn varasjóður nemi 10% af hlutafé í félaginu. Eftir að þeim mörkum hefur verið náð skal framlag félagsins í varasjóð nema 5% þar til að hann nemur 25% af hlutafé félagsins.

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

19. Kaupheimildir

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

20. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	2018	2017
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir	3,8%	2048	16.849.698	14.933.955
Óverðtryggðar skuldir	6,2%	2028	12.056.503	8.448.739
Óverðtryggð skuldabréf			0	1.084.144
			28.906.201	24.466.838
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf			0	1.536.985
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag	11,0%	2026	142.044	1.022.688
			142.044	2.559.673
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			29.048.245	27.026.511

Skýringar, frh.:

20. Vaxtaberandi skuldir (framhald)

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	2018	2017
Innan 12 mánaða	1.156.055	4.901.796
Frá 12 - 24 mánuðum	377.294	2.931.946
Frá 24 - 36 mánuðum	401.530	8.124.388
Frá 36 - 48 mánuðum	427.328	197.167
Frá 48 - 60 mánuðum	454.787	203.880
Afborgun síðar	26.231.252	10.667.334
Næsta árs afborganir þ.m.t. afborganir 2019 samtals:	29.048.246	27.026.511

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

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í árslok 2018.

Próun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	2018	2017
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	27.026.511	19.614.238
Ný lántaka	27.421.538	1.524.694
Yfirteknar skuldir	1.169.912	5.941.894
Afborganir	(26.217.608)	(562.230)
Skuldum breytt í hlutafé	(800.000)	0
Verðbætur og langtímavextir	447.893	507.916
Vaxtaberandi skuldir í árslok	29.048.245	27.026.511

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2018	2017
Viðskiptaskuldir	218.667	133.365
Áfallnir vextir	427.603	68.606
Tryggingarfé	214.915	179.474
Fyrirframinnheimtar tekjur	51.369	33.486
Aðrar skammtímaskuldir	43.462	5.723
	956.016	420.654

Skýringar, frh.:

22. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2018	2017
Handbært fé	735.862	695.825
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar)	99.450	55.574
	<u>835.312</u>	<u>751.398</u>

23. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- 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 áhætta af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum og gengi verðbréfa sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2018	2017
Verðtryggðar fjárskuldir	(16.849.697)	(14.933.955)
Óverðtryggðar fjárskuldir	(4.698.548)	(5.082.640)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	735.862	695.825
Óverðtryggðar skuldir	(7.500.000)	(7.009.916)

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 16.849,7 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 168,5 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2017: 149,3 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskyldum kostnaðarliðum.

Skýringar, frh.:

23. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald) 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	
	2018	2017
Viðskiptakröfur	99.450	55.574
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar)	98.793	52.941
Handbært fé	735.862	695.825
	<u>934.105</u>	<u>804.339</u>

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

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er sú áhætta 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.

Skuldir 31.12.2018	Innan eins árs	2020	2021	2022	
				eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	661.568	172.371	183.896	14.587.617	15.605.452
Með föstum vöxtum	494.487	204.923	217.634	12.525.750	13.442.794
	<u>1.156.055</u>	<u>377.294</u>	<u>401.530</u>	<u>27.113.367</u>	<u>29.048.246</u>

Skuldir 31.12.2017	Innan eins árs	2019	2020	2021	
				eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	0	0	6.885.666	0	6.885.666
Með föstum vöxtum	4.901.796	2.931.946	1.238.722	11.068.381	20.140.846
	<u>4.901.796</u>	<u>2.931.946</u>	<u>8.124.388</u>	<u>11.068.381</u>	<u>27.026.512</u>

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta 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. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar.

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

Skýringar, frh.:

24. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri, félög í meirihluta eigu þessara aðila, sjóðir í stýringu Gamma Capital Management og félög í þeirra eigu.

Stöðum og viðskiptum á milli félaga innan samstæðunnar hefur verið eytt út í samstæðuársreikningnum og koma því ekki fram í þessari skýringu. Upplýsingar um viðskipti við aðra tengda aðila má finna hér að neðan.

Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti í formi seldrar þjónustu við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

	Tekjur		Gjöld	
	2018	2017	2018	2017
Tengd félög	4.566	4.864	917	0

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	2018	2017	2018	2017
Móðurfélag	0	0	142.044	1.021.282
Önnur tengd félög	2.427	4.638	2.307	1.539.420

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

Útistandandi stöður eru ótryggðar og verða gerðar upp með reiðufé. Engar ábyrgðir hafa verið gefnar út vegna þeirra. Engar gjaldfærslur hafa verið færðar á núverandi eða fyrri árum vegna sannanlegra eða áætlaðra tapaðra krafna á tengda aðila.

25. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Reykjavík Apartments ehf. og Almenna X ehf.	Fasteignafélag	7.6.2018	100%	1.930.000

Í júní 2018 eignaðist Almenna leigufélagið ehf. allt hlutafé í Reykjavík Apartments ehf. og Almenna X ehf. ásamt 50% eignarhlut í L56 ehf. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé og yfirtöku lána.

Fjárfestingareignir	2.211.018
Húsbúnaður	41.530
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	131.771
Tekjuskattskuldbinding	(166.340)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir	(267.572)
Gangvirði hreinna eigna og skulda	1.950.406
Vaxtaberandi skuldir	(1.121.042)
Kaupverð	829.365
- Handbært fé yfirtekinna félaga	(1.467)

Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin

827.898

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

Skýringar, frh.:

25. Kaup á dótturfélögum (framhald)

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

26. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 28. mars 2019.

Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Almenna leigufélagsins ehf., kt. 611013-0350, (hér eftir „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. 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 augnamiði 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 vísar frá fyrrnefndum leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja hvað varðar tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.5. Hluthafasamsetning í Almenna leigufélaginu er sem stendur með þeim hætti að það þykir ekki nauðsynlegt. Þá hefur ekki verið skipuð sérstök starfskjaranefnd, sbr. ákvæði 5.4. Ekki er talin þörf á því að skipa starfskjaranefnd þar sem stjórn sinnir verkefnum sem nefndinni yrði annars falið. Allt hlutafé félagsins er í eigu eins aðila og hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda félagsins á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Stjórn

Stjórn Almenna leigufélagsins skipa fimm stjórnarmenn, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2018-2019 skipa eftirtaldir aðilar stjórn Almenna leigufélagsins:

Ingi Hrafn Óskarsson, stjórnarformaður, hefur setið í stjórn félagsins frá því í mars 2017. Ingi er fæddur 1974 og er með embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands, frá árinu 1999 og LL. M. gráðu frá Columbia Law School, frá árinu 2004. Á árinu 2008 útskrifaðist Ingi með M.Sc. í fjármálum frá London Business School. Ingi starfaði hjá Íslandsbanka hf. og Glitni banka hf. á árunum 2004-2011, m.a. sem forstöðumaður lögfræðiráðgjafar og sem verkefnastjóri í fyrirtækjaráðgjöf. Þá starfaði Ingi hjá Lögmönnum Lækjargötu ehf., sem meðeigandi, á árunum 2011-2017, áður en hann réði sig til starfa sem framkvæmdastjóri sérhæfðra fjárfestinga hjá Gamma Capital Management hf.

Anna Sigríður Arnardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í júní 2018. Anna Sigríður er fædd 1975 og er með embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands, frá árinu 2001 og MBA gráðu frá Háskólanum í Reykjavík, frá árinu 2008. Þá er hún IPMA alþjóðlega vottaður verkefnastjóri. Anna Sigríður er framkvæmdastjóri Fasteignaþróunarfélagsins Spildu og hefur jafnframt sinnt ráðgjafaverkefnum fyrir íslenska ríkið á ýmsum sviðum. Á árunum 2009-2017 var hún forstöðumaður í eignastýringu og lögfræðiráðgjöf hjá Kaupþingi og sat í stjórn 2-10 Mortimer Street sem þróaði og byggði upp blandað fasteignasafn í miðborg London. Hún sat í stjórn Lánasjóðs íslenskra námsmanna og var á árunum 2002-2009 verkefnastjóri í fyrirtækjaráðgjöf VBS fjárfestingarbanka og lögfræðingur hjá Dómsmálaráðuneytinu.

Berglind Ósk Guðmundsdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í júní 2018. Berglind er fædd 1980 og er með embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands, frá árinu 2005. Á árunum 2005-2016 starfaði hún á ráðgjafasviði KPMG og hefur áhersla hennar verið á stjórnarhætti (corporate governance), aðstoð við innleiðingu lagabreytinga, samkvæmni við lög og reglur (regulatory & compliance) og sértækar úttektir. Hún er jafnframt ritstjóri Handbókar stjórnarmanna og hefur annast fræðslu fyrir stjórnarmenn. Á árunum 2016-2017 var hún verkefnastjóri AZAZO BoardMeetings stjórnarvefgáttarinnar. Berglind hefur verið sjálfstætt starfandi ráðgjafi frá árinu 2017.

Kjartan Georg Gunnarsson hefur setið í stjórn félagsins frá því í desember 2016. Kjartan er fæddur 1957 og er með Cand. Oecon gráðu frá Háskóla Íslands, frá árinu 1983. Hann starfaði sem framkvæmdastjóri SP-Fjármögnunar hf. frá 1995-2012 og var framkvæmdastjóri Lykils Fjármögnunar 2012-2014. Kjartan starfaði sem sjálfstæður ráðgjafi, frá árinu 2014-2015, áður en hann hóf störf hjá GAMMA Capital Management hf. árið 2015. Frá árinu 2018 hefur Kjartan starfað hjá Heild ehf.

Sölvi H. Blöndal hefur setið í stjórn félagsins frá því í október 2014. Sölvi er fæddur 1975 og lauk B.Sc. prófi í hagfræði frá Háskóla Íslands með áherslu á verðmyndun á fasteignamarkaði. Sölvi starfaði fyrir Greiningardeild Kaupþings frá 2007 fram í ágúst 2008 og hafði með höndum greiningar á íbúðar- og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Sölvi lauk síðan M.Sc. prófi í hagfræði frá háskólanum í Stokkhólmi árið 2010. Á árunum 2010-2011 stundaði Sölvi rannsóknir á fasteignaverði í Stokkhólmi á vegum Sveriges Riksbank en hann hefur starfað við greiningar og fjárfestingar hjá GAMMA Capital Management hf. frá árinu 2011.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórnarmenn félagsins búa yfir fjölbreyttri menntun og þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Allt hlutafé félagsins er í eigu fagfjárfestastjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs (ALE) sem er í rekstri GAMMA Capital Management hf. Þrír stjórnarmenn, Ingvi Hrafn, Kjartan Georg og Sölvi hafa tengsl við rekstrarfélag sjóðsins og teljast þeir því ekki óháðir hluthafa félagsins. Anna Sigríður og Berglind Ósk eru óháðar hluthafa félagsins og eru allir stjórnarmenn óháðir félaginu sjálfu.

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 18.8.2017 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum, reglum og samþykktum félagsins. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um, í samvinnu við framkvæmdastjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins eiga undir verkefni stjórnar.

Stjórn hefur skipað eina undirnefnd, endurskoðunarnefnd. Starfsreglur endurskoðunarnefndar má nálgast á vef félagsins, www.al.is.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Almenna leigufélagsins var kjörin á stjórnarfundi 12. september 2017. Í nefndinni sitja Guðmundur Frímannsson, formaður nefndarinnar og löggiltur endurskoðandi, Björg Sigurðardóttir, löggiltur endurskoðandi og Kjartan G. Gunnarsson stjórnarmaður. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skulu nefndarmenn vera þrír einstaklingar óháðir endurskoðanda félagsins. Meirihluti nefndarinnar skal vera óháður félaginu og skulu framkvæmdastjóri félagsins og aðrir stjórnendur þess ekki eiga sæti í nefndinni. Formanni nefndar ber að boða nefndarmenn á fundi ef einhver nefndarmanna, stjórnarformaður félagsins, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2018 voru haldnir 18 stjórnarfundir og fundir endurskoðunarnefndar voru þrír. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins.

Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í apríl 2019. Árangursmat verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar.

Framkvæmdastjóri

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

Dótturfélög Almenna leigufélagsins eru tíu talsins. Stjórnir níu þeirra eru skipaðar einum stjórnarmanni, Maríu Björk Einarsdóttur, framkvæmdastjóra Almenna leigufélagsins. Í tilviki eins þeirra, Reykjavík Apartments ehf., er stjórn skipuð tveimur mönnum, Maríu Björk Einarsdóttur, sem er formaður stjórnar og Sölva H. Blöndal.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu og áhættustefnu. Þá hefur verið sett stefna um samfélagslega ábyrgð. Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmunum samfélagsins að leiðarljósi. Samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 28.8.2017 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 mannaúðsmál. Framangreindar stefnur má nálgast á vefsíðu félagsins, www.al.is.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er leitast við að auka skilvirkni í 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 sannreynd reglulega. Verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins auk reglna um aðgreiningu starfa. Þá hafa jafnframt verið settar verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur Almenna leigufélagsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn. Greining áhættuþátta er endurskoðuð reglulega og metið hvort tilefni er til þess að bregðast við breytingum ef orðið hafa. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu. Endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn. Regluvörður félagsins er Diljá Ragnarsdóttir. Staðgengill regluvarðar er Aðalbjörg Svandís Sigurjónsdóttir. Regluvörður hefur umsjón með að reglum um meðferð innherja upplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafi fer með æðsta vald í málefnum Almenna leigufélagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. 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.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og hefur í því skyni sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð og er meginmarkmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnan var staðfest 27.3.2019 og má finna á vefsíðu félagsins.

Umhverfi

Almenna leigufélagið er meðvitað um þau umhverfisáhrif sem geta fylgt starfseminni og leitast við að hafa jákvæð áhrif á umhverfið með ákvarðanatöku og þjónustu. Félagið fylgist með orkunotkun fasteigna sinna eins og kostur er og grípur tafarlaust til aðgerða ef vísbendingar eru um að orkusóun eigi sér stað vegna bilana eða vanstillingar. Starfsfólk leitast við að flokka og endurvinna þann úrgang sem fellur til við starfsemina og að lágmarka notkun pappírs og óumhverfisvænna efna.

Samfélagsverkefni Almenna leigufélagsins

Almenna leigufélagið hefur stutt við Pieta samtökin frá stofnun þeirra, með því að lána samtökunum endurgjaldslaust húsnæði undir starfsemina. Samtökin vinna að forvörnum gegn sjálfsvígum og sjálfsskaða og sinna stuðningi við aðstandendur. Þá styrkir Almenna leigufélagið félag laganema við Háskóla Íslands, Orator, til þess að halda úti endurgjaldslausri lögfræðiráðgjöf í síma fyrir alla leigjendur á Íslandi, þar sem laganemar svara spurningum er varða réttindi og skyldur leigjenda undir handleiðslu lögfræðings. Á heimasíðu sinni heldur Almenna leigufélagið úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusólum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

Starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þekkingar- og þjónustufyrirtæki eins og Almenna leigufélagið að búa yfir öflugum mannauði. Félagið leitast við að ráða vel menntað starfsfólk með fjölbreytta reynslu og leggur áherslu á að skapa gott starfsumhverfi þar sem fólk líður vel. Með því að búa þannig í haginn að starfsfólk fái hvatningu, sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi stuðlar félagið að aukinni ánægju meðal starfsfólks, lágri starfsmannaveiltu og betri afköstum.

Stjórn félagsins er skipuð fimm aðilum, þremur körlum og tveimur konum. Starfsmenn félagsins í árslok 2018 voru 17 talsins í jafn mörgum stöðugildum, en þeim fjölgaði um átta frá því í árslok 2017. Kynjahlutföll starfsmanna eru þannig að fjórir karlmenn og 13 konur starfa hjá félaginu. Árið 2018 var lausráðið í eitt stöðugildi.

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

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

Mannréttindamál

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

Stjórnarhættir

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