

Félagbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 31. mars 2019

Félagbústaðir 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 261 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019. Eigið fé í lok tímabilsins nam 42.902 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.001 millj. kr.

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

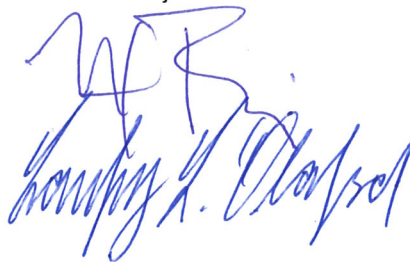
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. mars 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. maí 2019.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit 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, 27. maí 2019.

Grant Thornton



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019	2018
		1.1. - 31.03.	1.1. - 31.03.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		970.378	905.728
Aðrar tekjur		79.420	70.167
		1.049.797	975.895
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		115.073	104.471
Viðhald og framkvæmdir		200.536	181.041
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		119.765	117.702
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		79.417	68.855
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		38.003	27.767
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		654	3.040
		553.448	502.875
Rekstrarhagnaður		496.349	473.020
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		2.126	1.821
Vaxtagjöld		(263.292)	(286.436)
		(261.166)	(284.614)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		235.183	188.405
Verðbætur langtímalána		(227.021)	(275.831)
(Tap) hagnaður fyrir matsbreytingar		8.162	(87.425)
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	252.998	1.447.417
Heildarhagnaður tímabilsins		261.160	1.359.991

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2019

	Skýr.	31.3.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	83.898.453	83.202.731
Eignir til eigin nota		87.682	89.283
		<u>83.986.136</u>	<u>83.292.014</u>
Langtímakröfur		39.008	38.881
		<u>84.025.143</u>	<u>83.330.895</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur		92.393	91.192
Krafa á eiganda		24.159	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlags		72.715	128.460
Aðrar skammtímakröfur		70.894	44.554
Handbært fé		10.470	15.049
		<u>270.631</u>	<u>362.028</u>
		Veltufjármunir	
		<u>84.295.774</u>	<u>83.692.924</u>
		Eignir samtals	
Eigið fé			
Hlutfé		3.001.000	3.001.000
Matshækkun fjárfestingareigna		47.632.960	47.326.684
Ójafnað eigið fé		(7.732.046)	(7.686.931)
		<u>42.901.913</u>	<u>42.640.753</u>
		Eigið fé	
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	6	1.180.733	1.013.477
Skuldir			
Langtímaskuldir	7	37.589.487	37.534.659
Skuld við lánastofnun	8	1.564.177	958.592
Skuldir vegna fasteignakaupa	8	37.722	441.361
Áfallnir vextir		119.818	125.514
Næsta árs afborganir langtímaskulda	7	670.828	663.751
Aðrar skammtímaskuldir		231.096	314.816
		<u>2.623.641</u>	<u>2.504.035</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>41.393.861</u>	<u>41.052.171</u>
		Skuldir samtals	
		<u>84.295.774</u>	<u>83.692.924</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2019

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019				
Eigið fé 1. janúar 2019	3.001.000	47.326.684 (	7.686.931)	42.640.753
Heildarhagnaður tímabilsins		252.998	8.162	261.160
Eigið fé 31. mars 2019	3.001.000	47.579.682 (	7.678.769)	42.901.913
Tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018				
Eigið fé 1. janúar 2018	3.001.000	44.361.906 (	7.106.424)	40.256.482
Heildarhagnaður ársins		1.447.417 (	87.425)	1.359.991
Eigið fé 31. mars 2018	3.001.000	45.809.323 (	7.193.849)	41.616.473

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019	2018
		1.1. - 31.03.	1.1. - 31.03.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		261.160	1.359.991
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		1.600	1.525
Hrein fjármagnsgjöld		488.187	560.445
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(252.998)	(1.447.417)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		497.949	474.545
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun .....	(	27.541)	22.713
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....	(	83.720)	(18.310)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda	(	111.261)	4.403
Innheimtar vaxtatekjur		1.999	1.526
Greidd vaxtagjöld .....	(	268.020)	(264.678)
	(	266.021)	(263.152)
Handbært fé frá rekstri		120.668	215.796
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(389.446)	(445.607)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		0	0
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		19.070	78.650
Fjárfestingarhreyfingar		(370.376)	(366.957)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitafélagi		209.268	0
Tekin ný langtímalán		0	761.573
Afborganir langtímalána .....	(	166.084)	(154.474)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting .....	(	403.639)	37.319
Skammtímalán, breyting		605.585	(537.908)
Fjármögnunarhreyfingar		245.129	106.510
Lækkun á handbæru fé .....	(	4.579)	(44.651)
Handbært fé í ársbyrjun		15.049	48.573
Handbært fé í lok tímabils		10.470	3.922
 Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		495.950	473.019

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. 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 reikningsskilastaðlum 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 2017.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 27.05.2019.

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.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum tóku gildi fyrir reikningsárið sem hefst 1. janúar 2018. Félaginu ber að innleiða reikningsskilastaðla IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum og IFRS 9 Fjármálagerningar fyrir reikningsár sem hefst 1. janúar 2018 eða síðar.

Reikningsskilastaðallinn IFRS 15 inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningu sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Reikningsskilastaðallinn IFRS 9 inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum og inniheldur nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Staðallinn kemur í stað reglna sem áður var að finna í IAS 39. Upptaka þessara nýju staðla hefur óverulegar breytingar í för með sér fyrir félagið.

Félagið innleiddi reikningsskilastaðal IFRS 16 Leigusamningar 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. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif á efnahagsreikning félagsins.

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:

	31.3.2019	31.12.2018
Kostnaðarverð 1.1.	35.876.047	32.903.575
Viðbót á árinu	389.446	2.972.472
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	36.265.493	35.876.047
Matshækkun 1.1.	47.326.683	44.361.906
Matsbreyting tímabilsins	306.276	2.964.778
Matshækkun 31.3.2019	47.632.959	47.326.683
Bókfært verð 31.3.2019	83.898.452	83.202.731
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	146.700	2.239.151
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	210.401	648.028
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	32.346	85.293
	389.446	2.972.472
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	306.276	7.603.839
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(53.278)	0
	252.998	7.603.839

Mat fjárfestingaeigna

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 2018. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 3,69%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

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

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 29.953 millj. kr. í lok tímabilsins 31.3.2019 (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 6.472 millj.kr. (2018: 6.471 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem tekur gildi í árslok 2018 nam 79.497 millj. kr. (2017: 70.469 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 56.205 millj. kr. (2017: 50.675 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

6. Skuldbindingar	30.3.2019	31.12.2018
Skuldbindingar félags greinast þannig:		
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	1.180.733	1.013.477

Hluti af stofnframlögunum frá ríki og sveitarfélagi eru ógreidd í lok tímabilins og eru 72,7 millj. kr. færðar sem krafa á ríkissjóð og 39,3 millj.kr. sem krafa á eiganda.

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

Verðtryggð skuldabréf:

Íbúðalánasjóður, vextir 0,5 - 5,0%	27.991.739	27.924.427
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,5 - 3,3%	6.472.037	6.471.205
Útgefin skuldabréf, vextir 2,5 - 4,0%	2.573.171	2.578.750
Önnur lántaka, vextir 2,0%	819.055	824.859
	<u>37.856.001</u>	<u>37.799.241</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, vextir 5,6%	396.912	399.168
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	38.252.913	38.198.410
Næsta árs afborganir	(670.828)	(663.751)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>37.582.085</u>	<u>37.534.659</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 31. mars 2019.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	31.3.2019	31.12.2018
Tímabilið 1.4.2019 til 30.9.2020/ 1.1. til 31.12.2018	670.828	663.751
Tímabilið 1.4.2020 til 31.3.2021 / 1.1. til 31.12.2019	741.730	733.300
Tímabilið 1.4.2021 til 30.9.2022 / 1.1. til 31.12.2020	830.363	821.296
Tímabilið 1.4.2022 til 30.9.2023 / 1.1. til 31.12.2021	851.199	841.838
Tímabilið 1.4.2023 til 30.9.2024 / 1.1. til 31.12.2022	872.763	863.095
Síðar	34.286.030	34.275.131
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>38.252.913</u>	<u>38.198.410</u>

8. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun 1.564 millj. kr. aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Auk þess skuldar félagið 37,7 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2019 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

9. Tengdir aðilar

Tekjur frá eiganda námu 102 millj. kr. á tímabilinu 1.1. - 31.03.2019 (2018: 88 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 136 millj. kr. á sama tímabili (2018: 143 millj. kr.)

Skammtímakrafa á eiganda nam í lok tímabilsins 24,2 millj. kr. (2018: 48,2 millj. kr.)

10. 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 frádrögnum 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 skuldbinding félagsins verður um 1.650 millj kr. og mun falla til á árunum 2018 til 2019.