

Alma íbúðafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2024

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Yfirlit um eigið fé	8
Yfirlit um sjóðstreymi	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Árshlutareikningur Ölmur íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og tólf dótturfélaga þess, Alma langtímaleiga ehf., Alma hótélíbúðir ehf., Brimgarðar ehf., FS Glaðheimar ehf., Glaðsmíði ehf., Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf., Höfuðborgin okkar ehf., K-102 ehf., Laugavegur 73 ehf., U26 ehf., Ylma ehf. og 14. júní ehf.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu, rekstri fasteigna sem að stærstum hluta er íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu ásamt lánastarfsemi og fjárfestingum í arðbærum atvinnurekstri.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024 að fjárhæð 266 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní nam 34.888 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 110.666 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 2.556 millj. kr. sem er hækkun um 409 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2023. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) tímabilsins nam 1.980 millj. kr. sem er hækkun um 438 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

Fjármagnsgjöld námu 3.007 millj. kr. á tímabilinu og jukust um 154 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2023. Félagið hélt fjögur víxlaútboð á tímabilinu og nam fjárhæð útgefna víxla 2.660 millj. kr.

Starfsemi tímabilsins

Á tímabilinu voru 8 íbúðir seldar og engin íbúð keypt. Í lok tímabilsins taldi eignasafnið um 148 þúsund fermetra. Í lok júní voru því 1.046 íbúðir í eignasafninu og 58 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Langtímaleigurekstur félagsins gekk vel á tímabilinu og jukust hreinar leigutekjur um 355 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af tekjum í íbúðarleigu nam 64,1% (2023: 64,7%) og fyrir atvinnuhúsnæði nam hlutfallið 86,6% (2023: 79,6%). Hreinar leigutekjur vegna atvinnuhúsnæði námu 813 millj. kr. og jukust þær um 317 millj. kr. frá sama tíma tímabili í fyrra.

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru í lok júní nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í lok júní voru hlutabréf í skráðum verðbréfum að fjárhæð 11.728 millj. kr. og voru áhrif af verðbréfafjárfestingum neikvæð sem nam 1.177 millj. kr. á tímabilinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2024, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2024.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. september 2024.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður
Eggert Árni Gíslason
Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Ölmú íbúðafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

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

Reykjavík, 6. september 2024

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Tekjur af fjárfestingareignum		2.556.044	2.147.113
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	9	(590.256)	(536.084)
Hreinar leigutekjur		1.965.788	1.611.029
Aðrar rekstrartekjur	8	194.914	90.840
Annar rekstrarkostnaður	9	(180.334)	(159.259)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.980.367	1.542.610
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		60.374	0
Söluhagnaður (sölutap) fjárfestingareigna	12	52.489	(184.161)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	2.445.090	484.339
Afskriftir	13	(88.980)	(35.823)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		4.449.340	1.806.965
Fjármunatekjur	11	50.821	17.705
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	11	(1.176.943)	(1.454.315)
Fjármagnsgjöld	11	(3.006.693)	(2.853.114)
Hrein fjármagnsgjöld		(4.132.814)	(4.289.724)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		316.526	(2.482.759)
Tekjuskattur		(50.621)	377.518
Hagnaður (tap) tímabilsins		<u>265.905</u>	<u>(2.105.241)</u>
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		256.851	0
Tekjuskattur		(51.370)	0
		<u>205.481</u>	<u>0</u>
Hagnaður (tap) og önnur heildarafkoma tímabilsins		<u>471.386</u>	<u>(2.105.241)</u>
Skipting hagnaðar (taps) og heildarhagnaðar- (taps)			
Hluthafar móðurfélags		471.664	(2.105.821)
Hlutdeild minnihluta		(278)	580
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður (tap) tímabilsins		<u>471.386</u>	<u>(2.105.241)</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2024

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	80.322.859	81.477.668
Fjárfestingareignir í byggingu	5	387.823	387.823
Rekstrarfjármunir	13	8.097.938	4.647.628
Eignarhlutir í öðrum félögum	14	11.775.499	11.167.619
Aðrir fjármálagerningar		81.170	95.646
Lán til tengdra félaga		244.008	240.478
Fastafjármunir		<u>100.909.297</u>	<u>98.016.862</u>
Viðskiptakröfur	16	83.988	52.324
Afleiðusamningar	15	0	91.893
Kröfur á tengda aðila	20	7.860.261	7.047.040
Fasteignir til sölu	12	371.177	163.319
Aðrar skammtímakröfur	16	657.379	76.128
Handbært fé		783.460	1.023.191
Veltufjármunir		<u>9.756.265</u>	<u>8.453.896</u>
Eignir samtals		<u><u>110.665.562</u></u>	<u><u>106.470.758</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé		19.431.733	17.619.727
Óráðstafað eigið fé		3.022.389	4.362.732
Eigið fé hluthafa móðurfélags	17	<u>34.885.642</u>	<u>34.413.978</u>
Hlutdeild minnihluta		2.306	2.584
Eigið fé samtals		<u>34.887.948</u>	<u>34.416.562</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	18	44.051.277	44.766.855
Leiguskuldir		841.382	811.184
Tekjuskattsskuldbinding		9.291.293	9.277.841
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>54.183.952</u>	<u>54.855.880</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18	11.531.646	9.246.801
Skuldir við tengda aðila	20	2.743.506	2.307.077
Afleiðusamningar	15	719.707	0
Verðbréfalán	14	5.004.429	3.868.997
Skattar ársins		1.071	1.134
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.593.303	1.774.307
Skammtímaskuldir		<u>21.593.662</u>	<u>17.198.316</u>
Skuldir samtals		<u>75.777.614</u>	<u>72.054.196</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>110.665.562</u></u>	<u><u>106.470.758</u></u>

Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2024

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2024	1.295.388	11.136.131	17.619.727	4.362.732	34.413.978	2.585	34.416.563
Hagnaður og heildaraflkoma tímabilsins			205.481	266.183	471.664	(278)	471.386
Afskrift af endurmati			(5.235)	5.235			
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			1.611.761	(1.611.761)	(0)		
Eigið fé 30. júní 2024	1.295.388	11.136.131	19.431.733	3.022.390	34.885.642	2.306	34.887.948
Eigið fé 1. janúar 2023	1.295.388	11.136.131	15.545.536	4.242.437	32.219.491	9.289	32.228.781
Tap og heildaraflkoma tímabilsins				(2.105.821)	(2.105.821)	579	(2.105.242)
Fært af bundnum hlutdeildarreikning			(835.969)	835.969	0		0
Endurmat rekstrarfjármuna			597.119	6.090	603.210		603.210
Greiddur arður til minnihluta						(8.000)	(8.000)
Eigið fé 30. júní 2023	1.295.388	11.136.131	15.306.686	2.978.676	30.716.881	1.868	30.718.749

Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) tímabilsins		265.905 (	2.105.241)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	(	60.374)	0
Söluhagnaður(tap) fjárfestingareigna	12 (	52.489)	184.161
Matsbreyting fjárfestingareigna	12 (	2.445.090)	(484.339)
Afskriftir	13	88.980	33.853
Hrein fjármagnsgjöld (hreinar fjármunatekjur)	11	4.132.814	4.289.724
Tekjuskattur		50.621	(377.518)
Veltufé frá rekstri		1.980.367	1.540.640
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		22.673 (	141.129)
Skammtímaskuldir, hækkun		157.703	702.990
		180.375	561.861
Handbært fé frá rekstri án vaxta		2.160.743	2.102.500
Innborgaðar vaxtatekjur		10.511	15.749
Innborgaður arður		868.823	715.881
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.822.317)	(1.787.514)
Greiddir skattar .....	(	3.944)	0
Handbært fé frá rekstri		1.213.816	1.046.616
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12 (	16.111)	(377.135)
Fjárfestingareignir í byggingu	5	0	(918.050)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	13 (	29.086)	(80.470)
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum .....	(	4.547.179)	(472.727)
Söluverð fjárfestingareigna	12	409.126	1.660.956
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		2.719.609	101.515
Kröfur á tengda aðila	20	(861.956)	(1.514.519)
Fjárfestingarhreyfingar		(2.325.597)	(1.600.430)
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður til minnihluta		0 (	8.000)
Tekin ný vaxtaberandi lán	18	2.518.460	871.828
Afborganir vaxtaberandi lána	19 (	2.782.932)	(763.068)
Breytingar á verðbréfaláni		1.135.432	89.261
Skuldir við tengda aðila	20	1.090	252.108
Fjármögnunarhreyfingar		872.050	442.129
Breyting handbærs fjár		(239.731)	(111.685)
Handbært fé í ársbyrjun		1.023.191	533.060
Handbært fé í lok tímabilsins		783.460	421.375

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru við Sundagarða 8, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. er Langisjór ehf. og er ársreikningur félagsins hluti af samstæðureikningi Langasjávar ehf. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri, útleigu fasteigna og öðrum fjárfestingum. Sjá nánar skýringu nr. 19 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023. Árshlutareikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 6. september 2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.al.is](#).

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

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

5. Fjárfestingareignir í byggingu

Dótturfélag hefur samið um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík og er kostnaður vegna bygginganna færður sem fjárfestingareign í byggingu. Fjárfestingareign í byggingu er metin til eignar á kostnaðarverði sem samanstendur af kostnaði við lóðarfrágang auk alls áfallins kostnaðar verksins.

6. Eignarhlutir í öðrum félögum

Langtímafjárfestingar félagsins í hlutabréfum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir. Gangvirði skráðra eignarhluta í félögum er metið síðasta viðskiptaverði í lok reikningsskiladags. Hlutabréfin eru eignfærð meðal fastafjármuna í efnahagsreikningi. Hagnaður og tap af sölu hlutabréfa ásamt matsbreytingu þeirra eru færð í rekstrarreikning. Arður er tekjufærður í rekstrarreikningi.

7. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í fjóra starfsþætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði, útleigu á atvinnuhúsnæði, sala á þjónustu í formi skammtímaleigu hótélíbúða eða byggingarstarfsemi.

Skýringar, frh.:

7. Starfsþáttayfirlit, frh.

Starfsþættir 1.1.-30.6.2024	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	1.649.216	938.900	162.841	0	2.750.958
Rekstrarkostnaður	(592.324)	(125.887)	(51.359)	(1.021)	(770.591)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.056.892	813.013	111.482	(1.021)	1.980.367
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	60.374	0	0	0	60.374
Söluhagnaður fjárfestingareigna	52.489	0	0	0	52.489
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.716.144	(271.053)	0	0	2.445.090
Afskriftir	(4.776)	(2.458)	(81.746)	0	(88.980)
Rekstrarhagnaður (tap)	3.881.122	539.502	29.736	(1.021)	4.449.340
Hrein fjármagnsgjöld					(4.132.814)
Hagnaður fyrir tekjuskatt					316.526
Tekjuskattur					(50.621)
Hagnaður tímabilsins					265.905
Fjárfestingareignir í lok tímabils 2024	59.788.181	20.534.678	0	0	80.322.859
Starfsþættir 1.1.-30.6.2023	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	1.556.753	622.681	58.519	0	2.237.953
Rekstrarkostnaður	(548.895)	(126.740)	(19.652)	(56)	(695.343)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.007.858	495.941	38.867	(56)	1.542.610
Sölutap fjárfestingareigna	(184.161)	0	0	0	(184.161)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(91.320)	575.659	0	0	484.339
Afskriftir	(7.451)	(25.566)	(2.807)	0	(35.823)
Rekstrarhagnaður	724.927	1.046.034	36.060	(56)	1.806.965
Hrein fjármagnsgjöld					(4.289.724)
Tap fyrir tekjuskatt					(2.482.759)
Tekjuskattur					377.518
Tap tímabilsins					(2.105.241)
Fjárfestingareignir í lok tímabils 2023	58.518.257	16.117.255	0	0	74.635.512

Skýringar, frh.:

8. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Skammtímaleigutekjur	162.841	58.519
Þjónustutekjur	7.472	7.774
Aðrar tekjur	24.600	24.547
Aðrar rekstrartekjur samtals	<u>194.914</u>	<u>90.840</u>

9. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	217.828	184.128
Viðhaldskostnaður	111.782	115.347
Vátryggingar	31.789	20.648
Rafmagn og hiti	54.666	48.632
Virðisrýmun krafna	(19)	6.110
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	184.212	167.328
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	51.359	19.652
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	118.974	133.497
Rekstrarkostnaður samtals	<u>770.591</u>	<u>695.343</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	600.257	536.084
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	51.359	19.652
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	118.974	139.607
Rekstrarkostnaður samtals	<u>770.591</u>	<u>695.343</u>

10. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Laun	83.444	66.979
Mótframlag í lífeyrissjóð	10.630	8.428
Önnur launatengd gjöld	5.355	5.593
	<u>99.428</u>	<u>81.000</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	81.133	66.121
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	18.295	14.879
	<u>99.428</u>	<u>81.000</u>

Stöðugildi að meðaltali	12	13
Stöðugildi í lok tímabils	13	12

Skýringar, frh.:

11. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	6.922	13.113
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	43.378	4.592
Gengismunur	521	0
	<u>50.821</u>	<u>17.705</u>
 Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa, þ.m.t. afleiðusamningar	(2.045.766)	(2.170.197)
Arðstekjur	868.823	715.881
	<u>(1.176.943)</u>	<u>(1.454.315)</u>
 Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.567.760)	(1.603.302)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.413.223)	(1.211.208)
Vaxtagjöld af leiguskuld	(25.710)	(38.604)
	<u>(3.006.693)</u>	<u>(2.853.114)</u>

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2024	31.12.2023
Staða í ársbyrjun	80.666.485	76.935.682
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(3.526.877)	(2.314.335)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	2.123.559
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	705.781	297.594
Seldar fjárfestingareignir	(653.634)	(1.791.869)
Söluhagnaður(tap) fjárfestingareigna	52.489	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.445.090	5.460.226
Fasteignir til sölu, breyting	(207.858)	138.125
Staða í lok tímabils	<u>79.481.477</u>	<u>80.666.485</u>
 Leigugeignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	811.183	746.409
Breyting vegna endurmats	33.087	44.997
Keyptar eignir	0	28.146
Seldar eignir	(2.888)	(8.369)
Staða í lok tímabils	<u>841.382</u>	<u>811.183</u>
 Fjárfestingareignir samtals	<u>80.322.859</u>	<u>81.477.668</u>
 Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	58.598.979	60.865.788
Vesturland	5.872.906	5.713.974
Norðurland	2.354.219	1.942.926
Austurland	952.665	909.481
Suðurland	2.916.534	2.815.002
Suðurnes	8.786.173	8.419.313
	<u>79.481.477</u>	<u>80.666.485</u>

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir, frh.

Á tímabilinu voru hluti af fjárfestingareignum færðar á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistipjónustu.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir á forsendum stjórnenda.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eignar er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsum sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Mat á fjárfestingareignum er unnið af stjórnendum og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

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 hvernar eignar fyrir sig. Veigamestu breytur í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,4-10,5% (31.12.2023: 5,5-10,3%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna. Veginn ávöxtunarkrafa er 5,5% á íbúðarhúsnæði og 7,1% á atvinnuhúsnæði í lok tímabilsins.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 9.064 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 4.189 millj. kr. á reikningsskiladegi.

13. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2024	31.12.2023
Bókfært verð í ársbyrjun	4.647.628	1.452.175
Keypt á árinu	28.189	324.175
Selt á árinu	(333.000)	(3.605)
Söluhagnaður	60.374	1.337
Fjárfestingareign endurflokkuð sem rekstrarfjármunir	3.526.877	2.314.335
Endurmat rekstrarfjármuna	256.851	654.291
Afskrift tímabilsins	(88.980)	(95.081)
Bókfært verð í lok tímabils	<u>8.097.938</u>	<u>4.647.628</u>
Bókfært verð án endurmats fasteigna	6.426.278	3.418.401
Afskriftarhlutföll	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og hugbúnaður.

Í júní lok var hluti af þeim fasteignum samstæðunnar sem flokkaðar eru sem rekstrarfjármunir færðar í áætlað markaðsverð á grundvelli tekjuvirðis á gangvirði. Var þetta gert þar sem bókfært verð fasteignanna þótti ekki endurspeglar nægjanlega virði þeirra. Vegna þessa var fært sérstakt endurmat að fjárhæð 257 millj. kr. sama fjárhæð er færð á sérstakan endumatsreikning á meðal eigin fjár að frádreginni hækkun á tekjuskattskuldbindingu að fjárhæð 51 millj. kr. í lok tímabils nemur sérstakt endurmat 652 millj. kr.

Skýringar, frh.:

14. Eignarhlutir í öðrum félögum

Fjárfestingar félagsins í eignarhlutum í öðrum félögum eru bókfærðar á gangvirði og greinast þannig í lok tímabilsins:

	Nafnverð/ hlutir	30.6.2024 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2023 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Eik fasteignafélag hf.	563.615	5.748.873	553.615	6.477.296
Reitir fasteignafélag hf.	42.857	3.578.550	39.457	3.334.107
Heimar hf.	77.669	1.918.433	33.569	805.664
Aðrir eignarhlutir		482.607		500.389
		<u>11.728.463</u>		<u>11.117.457</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		47.035		50.162
Eignarhlutir í öðrum félögum		<u>11.775.499</u>		<u>11.167.619</u>

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 11.728 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfalánunum sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir við fjármálastofnanir.

15. Afleiðusamningar

Félagið hefur gert framvirka samninga um kaup á skráðum verðbréfum sem og gjaldeyris- og vaxtaskiptasamningum. Samningarnir greinast þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
Framvirkir samningar:		
Eignir í afleiðum	7.255.793	9.092.685
Skuldir í afleiðum	(7.975.500)	(9.000.792)
Nettóstaða í afleiðusamningum	<u>(719.707)</u>	<u>91.893</u>

Samningarnir eru færðir til eignar/skuldar miðað við nettóstöðu einstakra samninga. Gangvirði samninganna er í samræmi við skráð verð frá miðlara í lok reikningsskiladags. Hagnaður og tap af samningunum er fært í rekstrarreikning.

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	30.6.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur	123.996	93.110
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(40.008)	(40.786)
	<u>83.988</u>	<u>52.324</u>
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna og rekstrarfjármuna	633.183	55.675
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	24.196	20.454
	<u>657.379</u>	<u>76.128</u>

17. Eigið fé

	30.6.2024	31.12.2023
Hlutafé	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur	11.136.131	11.136.131
	<u>12.431.519</u>	<u>12.431.519</u>

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé, frh.

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til 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.

Annað eigið fé greinist þannig:	30.6.2024	31.12.2023
Bundinn hlutdeildarreikningur	18.708.055	17.096.294
Endurmat rekstrarfjármuna	723.679	523.433
	<u>19.431.733</u>	<u>17.619.727</u>

18. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	30.6.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	3,37% / 3,39%	2024-2049	42.058.749	41.039.839
Óverðtryggðar skuldir	6,59% / 7,91%	2024-2028	13.039.174	12.973.817
			<u>55.097.923</u>	<u>54.013.656</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,0%	2028	485.000	0
			<u>485.000</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>55.582.923</u>	<u>54.013.656</u>
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:			30.6.2024	31.12.2023
Innan 12 mánaða			11.531.646	9.246.801
Frá 12 - 24 mánuðum			1.306.108	3.391.069
Frá 24 - 36 mánuðum			1.345.879	1.330.073
Frá 36 - 48 mánuðum			10.877.506	5.662.358
Frá 48 - 60 mánuðum			16.570.728	18.206.146
Afborgun síðar			13.951.055	16.177.209
Vaxtaberandi skuldir samtals			<u>55.582.923</u>	<u>54.013.656</u>

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í lok tímabilsins.

Próun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	54.013.656	50.386.168
Ný lántaka	4.359.988	5.099.319
Afborganir	(4.483.744)	(3.015.165)
Skuldir við tengda aðila	485.000	(485.000)
Verðbætur og langtíma vextir	1.305.413	2.088.994
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(97.391)	(60.660)
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabilsins	<u>55.582.923</u>	<u>54.013.656</u>

Félagið vinnur í að endurfjármagna vaxtaberandi skuldir sem koma til greiðslu á næstu 12 mánuðum.

Skýringar, frh.:

19. Dótturfélög

Dótturfélög voru tólf í lok tímabilsins og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	30.6.2024	31.12.2023	
Alma langtímaleiga ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Alma hótélíbúðir ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	100%	Rekstrarfélag
Höfuðborgin okkar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
U26 ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
FS Gláðheimar ehf., Reykjavík	72%	72%	Fasteignafélag
Gláðsmíði ehf., Reykjavík	91%	91%	Fasteignafélag
Laugavegur 73 ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
K-102 ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag

20. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, systurfélög, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og félög í meirihluta eigu þessara aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti í formi seldrar þjónustu, eignfærðra framkvæmda og gjaldfærðra vaxta við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

	Tekjur		Gjöld	
	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Móðurfélag	7.478	6.659	51.731	60.512
Tengd félög	764.943	441.127	331.385	515.468
	<u>772.421</u>	<u>447.786</u>	<u>383.115</u>	<u>575.980</u>

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2024	31.12.2023	30.6.2024	31.12.2023
Móðurfélag	7.810.263	7.038.768	15.959	4.747
Tengd félög	294.006	248.750	3.212.547	2.302.329
	<u>8.104.269</u>	<u>7.287.518</u>	<u>3.228.506</u>	<u>2.307.077</u>

Skýringar, frh.:

21. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Þann 23. ágúst tilkynnti Langisjór ehf., móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf., um fyrirhugað yfirtökutilboð í öll hlutabréf Eikar fasteignafélags hf. í kjölfar þess að Langisjór hafi ásamt samstarfsaðilum eignast meira en 30% af atkvæðisrétti í Eik. Einn af samstarfsaðilum Langisjár er Brimgarðar ehf., eitt dótturfélag Ölmú. Langisjór er tilboðsgjafi í yfirtökutilboðinu og hefur samið við Arion banka hf. um fjármögnun á yfirtökutilboðinu.