

Almenna leigufélagið ehf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2019

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðra endurskoðenda	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

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

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

Samandregni árshlutareikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Ölmur BK ehf., Ölmur C ehf., Ölmur E ehf., Ölmur K ehf., Ölmur RED ehf., Ölmur S21 ehf., Ölmur S23 ehf., Ölmur SKB ehf., Ylmur ehf. og Ölmur 101 ehf.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019 að fjárhæð 12,8 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní 2019 nam 12.692,9 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 48.124,0 millj. kr. í lok júní 2019.

Hlutfé félagsins nam 1.100,7 millj. kr. í lok júní 2019 og var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður eins og í ársbyrjun.

Starfsemi tímabilsins

Í upphafi árs voru íbúðir félagsins 1.254 en á tímabilinu hefur verið unnið að því að selja óhagkvæmar einingar og í lok tímabilsins taldi eignasafnið 1.234 íbúðir.

Í upphafi árs var ákveðið að leggja af stað í kynningarherferð til þess að koma jákvæðum áhrifum faglegra leigufélaga á húsnæðismarkað betur á framfæri. Samhliða var ákveðið að endurmarka vörumerki félagsins undir nafninu "Alma" auk þess að kynna til sögunnar lengri leigusamninga en áður hafa þekkt á almennum markaði á Íslandi. Félagið býður í dag upp á leigu til allt að sjö ára, með föstu leiguverði sem einungis er bundið vísitölu neysluverðs.

Umtalsverðar breytingar urðu á skammtímaleigustarfsemi félagsins á tímabilinu en allur rekstur skammtímaleigu er nú á höndum dótturfélagsins Ylma ehf. sem hefur tekið við umsýslu sem áður var útvistað. Er það liður í því að styrkja skammtímaleigureksturinn til framtíðar með því að auka rekstrarhagkvæmni og draga úr útivistunaráhættu. Þá hefur félagið jafnframt unnið að því með góðum árangri að tryggja ótímabundin rekstrarleyfi fyrir allar skammtímaleigugeignir sínar og meðal annars unnið að breytingum á íbúðum í þeim tilgangi.

Frá áramótum hefur félagið stækkað skuldabréfaflokkinn AL260148 tvisvar sinnum á veginni ávöxtunarkröfu 3,36%, nú síðast 19. júní sl. á kröfunni 3,25% og AL231124 einu sinni á ávöxtunarkröfunni 2,7%. Samtals stækkaði félagið skuldabréfaflokkana um 3,5 ma.kr. að nafnverði. Félagið nýtti söluandvirðið til uppgreiðslu á óhagstæðari fjármögnun.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2019, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2019.

Stjórn:

Jónni Hafni Ólafssyni
Berglind Guðmundsdóttur
Anna Björnsdóttir Anna Þórunn
Sári Björnsson
Ásgeir Þóðaldur

Framkvæmdastjóri:

Margrét Finnsdóttir

Könnunaráritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Almenna leigufélagsins ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðenda

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, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og 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 álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur, 30. ágúst 2019.

Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Rekstrartekjur	4	1.481.121	1.253.283
Rekstrarkostnaður	5	(688.175)	(578.146)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		792.946	675.137
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8	104.705	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	62.274	770.871
Afskriftir		(13.646)	(8.663)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		946.280	1.437.344
Fjármunatekjur	7	7.355	1.792
Fjármagnsgjöld	7	(937.624)	(939.523)
Hrein fjármagnsgjöld		(930.268)	(937.731)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		16.012	499.614
Tekjuskattur		(3.202)	(99.015)
Heildarafkoma tímabilsins		<u>12.809</u>	<u>400.599</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	45.565.863	45.109.440
Óefnislegar eignir		11.849	13.668
Rekstrarfjármunir	9	166.457	96.985
Lán til tengdra félaga		24.578	19.678
Fastafjármunir		<u>45.768.747</u>	<u>45.239.771</u>
Viðskiptakröfur		146.967	99.450
Aðrar skammtímakröfur	11	225.655	98.793
Handbært fé		1.982.583	735.862
Veltufjármunir		<u>2.355.205</u>	<u>934.105</u>
Eignir samtals		<u><u>48.123.952</u></u>	<u><u>46.173.876</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur		9.212.583	9.395.332
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.379.565	2.184.007
Eigið fé	12	<u>12.692.853</u>	<u>12.680.044</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	13	30.201.168	27.750.146
Skuldir við tengd félög	13	0	142.044
Leiguskuld	14	472.451	0
Tekjuskattsskuldbinding		3.492.772	3.489.570
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>34.166.391</u>	<u>31.381.761</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	414.413	1.156.055
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		850.295	956.016
Skammtímaskuldir		<u>1.264.707</u>	<u>2.112.071</u>
Skuldir samtals		<u>35.431.099</u>	<u>33.493.832</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>48.123.952</u></u>	<u><u>46.173.876</u></u>

Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2019

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2019	1.100.705	9.395.333	2.184.006	0	12.680.044
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				12.809	12.809
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			195.558	(195.558)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(182.749)		182.749	0
Eigið fé 30. júní 2019	1.100.705	9.212.584	2.379.564	0	12.692.853
Eigið fé 1. janúar 2018	1.030.714	8.977.347	1.475.049	0	11.483.111
Hækkun hlutafjár	69.991	730.009			800.000
Hagnaður og heildarafkoma ársins				400.598	400.598
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			726.135	(726.135)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(325.537)		325.537	0
Eigið fé 30. júní 2018	1.100.705	9.381.819	2.201.184	0	12.683.709

Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		12.809	400.598
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	104.705)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(62.274)	(770.871)
Afskriftir	9	13.646	8.663
Hrein fjármagnsgjöld	7	930.268	937.731
Tekjuskattur		3.202	99.015
		<u>792.946</u>	<u>675.136</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....	(	169.013)	2.013
Skammtímaskuldir, lækkun		74.022	162.660
	(	94.991)	164.673
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>697.955</u>	<u>839.809</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		6.291	321
Greidd vaxtagjöld .....	(	569.700)	(512.134)
Handbært fé frá rekstri		<u>134.546</u>	<u>327.996</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	9	(81.298)	(6.195)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(300.793)	(495.477)
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(850.968)
Söluverð fjárfestingareigna		343.065	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	39.026)	(1.352.640)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		0	19.208.469
Afborganir lána .....	(	2.377.294)	(24.787.189)
Útgáfa skuldabréfa		3.666.839	6.291.946
Skuldir við tengda aðila .....	(	138.344)	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.151.201</u>	<u>713.227</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		1.246.720	(311.417)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>735.862</u>	<u>695.825</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.982.583</u>	<u>384.408</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Víkjandi lán frá móðurfélagi .....		(	800.000)
Hlutafjárhækkun			800.000

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. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 hefur að geyma árshlutareikning 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. 10 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 2018. 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 30. ágúst 2019.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningssins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 14. 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 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 frábúðnar þessu mati.

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 1.1-30.6.2019	Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.419.543	215.653	(154.074)	1.481.121
Rekstrarkostnaður	(577.668)	(277.098)	166.591	(688.175)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	841.874	(61.445)	12.516	792.946
Söluhagnaður fjárfestingareigna	104.705	0		104.705
Matsbreyting fjárfestingareigna	62.274	0		62.274
Afskriftir	(7.968)	(5.678)		(13.646)
Hrein fjármagnsgjöld	(930.054)	(214)		(930.268)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	70.832	(67.337)		16.012
Tekjuskattur				(3.202)
Hagnaður ársins				12.810
Eignir í lok tímabils 2019	48.159.922	258.991	(294.961)	48.123.952
Skuldir í lok tímabils 2019	34.701.942	434.196	294.961	35.431.099
Stöðugildi að meðaltali	17	25		42
Stöðugildi í lok tímabils	18	32		50
Starfspættir 1.1-30.6.2018	Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.167.493	85.790		1.253.283
Rekstrarkostnaður	(521.333)	(56.813)		(578.146)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	646.161	28.976		675.137
Matsbreyting fjárfestingareigna	770.871			770.871
Afskriftir	(5.805)	(2.858)		(8.663)
Hrein fjármagnsgjöld	(937.731)			(937.731)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	473.495	26.118		499.613
Tekjuskattur				(99.015)
Hagnaður ársins				400.599
Eignir í lok tímabils 2018	45.329.348	109.484	(87.167)	45.351.665
Skuldir í lok tímabils 2018	32.406.321	174.468	87.167	32.667.955
Stöðugildi að meðaltali	12	17		29
Stöðugildi í lok tímabils	15	18		33

Skýringar, frh.:

5. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2019	2018
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld	143.009	125.960
Viðhaldskostnaður	57.177	46.638
Vátryggingar	18.769	16.265
Rafmagn og hiti	37.739	29.416
Laun og launatengd gjöld	37.490	27.697
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	54.612	103.398
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	162.549	56.813
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	176.831	171.959
	<u>688.175</u>	<u>578.146</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	348.795	349.373
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	162.549	56.813
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	176.831	171.960
	<u>688.175</u>	<u>578.146</u>

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Laun.....	164.408	85.195
Mótframlag í lífeyrissjóð.....	20.667	8.685
Önnur launatengd gjöld.....	14.734	6.742
	<u>199.809</u>	<u>100.622</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	37.490	27.697
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu.....	95.758	16.805
Annar rekstrarkostnaður.....	66.561	56.121
	<u>199.809</u>	<u>100.623</u>
Stöðugildi að meðaltali.....	42	29
Stöðugildi í lok tímabils.....	50	33

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2019	2018
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtatekjur af bankainnstæðum.....	4.971	466
Vaxtatekjur af lánnum og kröfum.....	2.384	1.327
	<u>7.355</u>	<u>1.792</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2019	2018
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum.....	693.892	777.435
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum.....	231.215	162.088
Vaxtagjöld af leiguskuld.....	12.516	0
	<u>937.624</u>	<u>939.523</u>

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun.....	45.109.440	41.253.152
Leigugæignir, áhrif innleiðingar IFRS16.....	472.451	0
Yfirtekið í samstæðu.....	0	2.189.200
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum.....	25.952	232.942
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum.....	274.841	474.829
Seldar fjárfestingareignir.....	(483.800)	(110.900)
Söluhagnaður fjárfestingareigna.....	104.705	20.268
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	62.274	1.049.948
Staða í lok tímabilsins.....	<u>45.565.863</u>	<u>45.109.440</u>

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 á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

9. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Bókfært verð í ársbyrjun	96.985	51.825
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	0	40.852
Keypt á tímabilinu	80.737	27.858
Afskrift tímabilsins	(11.266)	(23.550)
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>166.457</u>	<u>96.985</u>

10. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Alma BK ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma C ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma E ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma K ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma RED ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma S21 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma S23 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Alma SKB ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	Rekstrarfélag
Alma 101 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag

Skýringar, frh.:

11. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	140.735	0
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	84.919	98.793
	<u>225.655</u>	<u>98.793</u>

12. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	30.6.2019	31.12.2018
Hlutafé	1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur	9.212.583	9.395.332
	<u>10.313.288</u>	<u>10.496.038</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.100,7 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innbargað 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.

13. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegnir		30.6.2019	31.12.2018
	meðalvextir	Lokagjalddagi		
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir	3,6%	2048	19.362.470	16.849.698
Óverðtryggðar skuldir	5,9%	2028	11.253.111	12.056.504
			<u>30.615.581</u>	<u>28.906.201</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag			0	142.044
			<u>0</u>	<u>142.044</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>30.615.581</u>	<u>29.048.245</u>

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Afborgun 1. júlí 2019 til 30. júní 2020	414.413	1.156.055
Afborgun 1. júlí 2020 til 30. júní 2021	439.930	377.294
Afborgun 1. júlí 2021 til 30. júní 2022	467.021	401.530
Afborgun 1. júlí 2022 til 30. júní 2023	495.782	427.328
Afborgun 1. júlí 2023 til 30. júní 2024	526.317	454.787
Afborgun síðar	28.272.119	26.231.252
Næsta árs afborganir þ.m.t. 1. júlí 2019 til 30. júní 2020 samtals:	<u>30.615.581</u>	<u>29.048.246</u>

14. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan innleiddi í upphafi árs IFRS 16 leigusamninga í reikningsskil sín. Staðallinn setur fram nýjar kröfur um reikningsskil vegna leigusamninga. Miklar breytingar eru á reikningsskilaaðferðum leigutaka þar sem ekki er lengur greint á milli fjármögnunarleigu og rekstrarleigu, heldur er þess krafist að færð verði leiguskuldbinding og nýtingaréttur til eignar vegna allra leigusamninga. Aðeins eru gerðar undantekningar fyrir skammtímaleigu (til skemmri tíma en 12 mánaða) og fyrir leigueignir með lágt virði. Áhrifum af innleiðingu IFRS 16 á samstæðuárshlutareikninginn er lýst hér að neðan.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir fasteignir sínar. Samstæðan beitir afturvirkri innleiðingu að hluta, þannig að fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 472,5 milljónum króna.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 8, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldar. Vaxtagjöld vegna þessa námu 12,5 milljónum króna á tímabilinu. Innleiðing IFRS 16 hefur þau áhrif á rekstrarreikning tímabilsins að rekstrarkostnaður fjárfestingareigna lækkaði um 12,5 milljónir króna og vaxtagjöld jukust um sömu fjárhæð.