

Alma íbúðafélag hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2022

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Yfirlit um eigið fé	11
Yfirlit um sjóðstreymi	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	33
Ófjárhagslegar upplýsingar	37

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Ársreikningur Ölmú íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuársreikning 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 lánstarfsemi og fjárfestingum í arðbærum atvinnurekstri.

Þann 28. mars 2022 keypti Alma íbúðafélag allt hlutafé í U26 ehf. og er félagið hluti af samstæðu Ölmú frá þeim degi.

Þann 31. desember 2022 keypti Alma íbúðafélag allt hlutafé í K-102 ehf. af móðurfélaginu sínu og er félagið hluti af samstæðu Ölmú frá þeim degi.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2022 að fjárhæð 5.372 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok árs nam 32.229 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 97.988 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 3.738 millj. kr. sem er hækkun um 846 millj. kr. samanborið við fyrra ár. Aðrar rekstrartekjur námu 661 millj. kr. sem er lækkun um 578 millj. kr. Lækkunin stafar af því að engar íbúðir í byggingarstarfsemi voru í sölu samanborið við fyrra ár. Rekstrartekjur samstæðunnar voru því 4.399 millj. kr. sem er hækkun um 268 millj. kr. frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 3.154 millj. kr. sem er hækkun um 1.228 millj. kr. frá fyrra ári.

Fjármagnsgjöld námu 4.232 millj. kr. á árinu og jukust um 2.083 millj. kr. frá fyrra ári en í árslok 2022 höfðu vaxtaberandi skuldir aukist um 11.223 millj. kr. frá fyrra ári. Gjaldfærðar verðbætur hækkuðu um 990 millj. kr. á milli ára. Félagið sótti 11.949 millj. kr. í nýtt lánsfé á árinu í formi tveggja nýrra skuldabréfaflokka og stækkun á núverandi skuldabréfaflokkum að fjárhæð 8.201 millj. kr., og nýrra lána og útgáfu víxla að fjárhæð 3.748 millj. kr. Nýtt lánsfé var nýtt til nýfjárfestinga sem og endurfjármögnunar lána að fjárhæð 6.928 millj. kr.

Hlutafé félagsins nam 1.295,4 millj. kr. í árslok og var óbreytt á árinu. Í árslok voru hluthafar félagsins tveir eins og í ársbyrjun. Langisjór ehf. er eigandi að öllum hlutum í félaginu að undanskildum einum hlut sem Alma langtímaleiga ehf. á.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2023 vegna rekstrarársins 2022 og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Starfsemi ársins

Á árinu voru 58 íbúðir seldar og 66 íbúðir keyptar ásamt því að samstæðan keypti 3 atvinnuhúsnæðiseignir. Í lok ársins taldi eignasafnið um 152 þúsund fermetra. Í árslok voru því 1.082 íbúðir í eignasafninu og 58 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Langtímaleigurekstur samstæðunnar gekk vel á árinu og jukust hreinar leigutekjur um 734 millj. kr. frá fyrra ári (2021: 255 millj. kr.). Í byrjun árs auglýsti samstæðan 26 nýjar íbúðir í útleigu við Elliðabraut. Til að bregðast við áhyggjum í samfélaginu af hækkandi verðlagi ákvað stjórn félagsins í maí að þeir leigusamningar sem kæmu til endurnýjunar út árið 2022 yrðu ekki hækkaðir umfram hækkun vísitölu neysliverðs. Samstæðan býður nú upp á leigusamninga frá 12 til 60 mánaða.

Samstæðan fjölgaði íbúðum í langtímaleigu á árinu og jókst framlegðin á milli ára og nam 65,0% (2021: 61,4%). Arðsemi af útleigu íbúðarhúsnæðis jókst á milli ára og nam 3,3%. Nýtingarhlutfallið hækkaði á milli ára og nam 97,2% (2021: 94,7%), í lok árs 2022 var nýtingin komin í 98,2%.

Atvinnuhúsnæði samstæðunnar er að mestu leigt til systurfélaga Ölmú og voru 74% af leigutekjum atvinnuhúsnæðis tekjur frá tengdum aðilum. Arðsemi af atvinnuhúsnæði nam 4,6% á árinu.

Í langtímaleigurekstrinum hafa vanskil lækkað og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 6,5 millj. kr. (2021: 9,8 millj. kr.) færðar niður í bókum samstæðunnar á tímabilinu, eða sem nemur 0,2% (2021: 0,3%) af langtímaleigutekjum ársins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Félagið var með 26 íbúðir í skammtímaleigu á árinu og er rekstrinum útvistað til þriðja aðila. 44 skammtímaleiguíbúðir voru hins vegar í hefðbundinni langtímaleigu og er áætlað að þær eignir fari í skammtímaleigu á vormánuðum 2023 og verða þá 70 íbúðir í slíkum rekstri á árinu 2023.

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru um áramót nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í árslok 2022 voru hlutabréf í skráðum fasteignafélögum að fjárhæð 12.589 millj. kr. Undirliggjandi rekstur skráðu fasteignafélaganna gekk vel á árinu en aðstæður á hlutabréfamarkaði voru óhagstæðar þannig að áhrif af verðbréfafjárfestingum og afleiðusamningum voru neikvæð sem nemur 1.134 millj. kr. á rekstur félagsins 2022. Tilgangur fjárfestinganna er að auka þátttöku félagsins á fasteignamarkaði með óbeinum hætti.

Horfur

Áhrif hækkandi vaxta og verðbólgu hefur bein áhrif á tekjur og gjöld til hækkunar. Tekjur af fjárfestingareignum eru verðtryggðar. Stærsti liðurinn í rekstrarkostnaði er fasteignagjöld sem tekur breytingum af hækkandi fasteignamati, fasteignasköttum og gjaldskrárbreytingum sveitarfélaga. Fasteignamat samstæðunnar hækkaði um 20,9% á milli ára.

Fjármagnsgjöld taka breytingum af þróun verðbólgu og hækkandi vaxta á breytileg kjör óverðtryggðra lána félagsins.

Fjallað er um áhættuþætti félagsins í skýringu nr. 24 ásamt umfjöllun í stjórnarháttayfirlýsingu.

Stjórnarhættir

Stjórn Ölmú íbúðafélags hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfa) sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júlí 2021. 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 stjórnarháttayfirlýsingu 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.

Yfirlýsing 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 2022, efnahag þess þann 31. desember 2022 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. febrúar 2023.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Eggert Árni Gíslason

Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Ölmú íbúðafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2022. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2022 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við því yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 29. apríl 2021 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfellt síðan þá.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
<p>Mat fjárfestingareigna</p> <p>Vísað er til skýringa 2.8 og 14 "Fjárfestingareignir".</p> <p>Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 77.682 millj. kr. og eru 83,7% af heildareignum samstæðunnar.</p> <p>Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðsflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.</p> <p>Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.</p>	<p>Við nutum aðstoðar verðmats sérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:</p> <ul style="list-style-type: none">* Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.* Við yfirförum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.* Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðsflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á húsnæði og aðrar markaðsforsendur.* Við yfirförum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggrri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu 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, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða aðgerða við höfum gripið til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Hlynur Sigurðsson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 21. febrúar 2023

KPMG ehf.

Hlynur Sigurðsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Tekjur af fjárfestingareignum	7	3.737.606	2.891.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	9	(972.742)	(860.483)
Hreinar leigutekjur		2.764.864	2.031.271
Aðrar rekstrartekjur	8	661.249	1.239.138
Annar rekstrarkostnaður	9	(272.421)	(1.344.528)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		3.153.693	1.925.880
Söluhagnaður fjárfestingareigna	13	398.207	166.966
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	8.324.858	10.217.310
Afskriftir		(70.862)	(40.136)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		11.805.897	12.270.021
Fjármunatekjur	12	56.010	22.380
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	12	(1.133.603)	4.272.537
Fjármagnsgjöld	12	(4.231.823)	(2.148.743)
(Hrein fjármagnsgjöld) hreinar fjármunatekjur		(5.309.416)	2.146.174
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.496.480	14.416.195
Tekjuskattur		(1.124.274)	(2.016.538)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		5.372.206	12.399.657
Skipting hagnaðar og heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		5.363.619	12.369.184
Hlutdeild minnihluta		8.587	30.473
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		5.372.206	12.399.657

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	14	77.682.092	65.519.052
Fjárfestingareignir í byggingu	4	251.589	0
Rekstrarfjármunir	15	1.452.175	634.852
Eignarhlutir í öðrum félögum	16	13.297.112	12.263.556
Aðrir fjármálagerningar	17	92.136	82.963
Fastafjármunir		<u>92.775.105</u>	<u>78.500.423</u>
Viðskiptakröfur	19	41.848	51.246
Afleiðusamningar	18	0	368.836
Kröfur á tengda aðila	28	3.950.764	1.116.014
Fasteignir til sölu	14	301.444	1.033.985
Aðrar skammtímakröfur	19	385.476	356.886
Handbært fé		533.061	769.730
Veltufjármunir		<u>5.212.593</u>	<u>3.696.697</u>
Eignir samtals		<u><u>97.987.698</u></u>	<u><u>82.197.119</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	11.136.131
Bundinn hlutdeildarreikningur		15.545.535	9.208.142
Óráðstafað eigið fé		4.242.437	5.216.211
Eigið fé hluthafa móðurfélags	20	<u>32.219.491</u>	<u>26.855.872</u>
Hlutdeild minnihluta		9.289	132.862
Eigið fé samtals		<u>32.228.780</u>	<u>26.988.734</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	21	43.363.076	33.924.300
Skuldir við tengda aðila	28	485.000	791.000
Leiguskuld	27	746.409	447.419
Tekjuskattsskuldbinding	13	8.590.001	7.134.316
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>53.184.486</u>	<u>42.297.034</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	21	6.538.092	4.754.029
Skuldir við tengda aðila	28	529.100	3.093.536
Afleiðusamningar	18	1.022.656	0
Verðbréfalán		3.405.818	3.838.012
Skattar ársins	13	15.326	64.440
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	1.063.439	1.161.334
Skammtímaskuldir		<u>12.574.431</u>	<u>12.911.351</u>
Skuldir samtals		<u>65.758.918</u>	<u>55.208.385</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>97.987.698</u></u>	<u><u>82.197.119</u></u>

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2022

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samfals
Eigið fé 1. janúar 2022	1.295.388	11.136.131	9.208.142	5.216.211	26.855.872	132.862	26.988.734
Hagnaður og heildarafkoma ársins				5.363.619	5.363.619	8.587	5.372.206
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			6.337.393	(6.337.393)	0		0
Greiddur arður til minnihluta						(132.160)	(132.160)
Eigið fé 31. desember 2022	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>15.545.536</u>	<u>4.242.437</u>	<u>32.219.491</u>	<u>9.289</u>	<u>32.228.780</u>
Eigið fé 1. janúar 2021	1.095.388	9.336.131	1.660.046	395.124	12.486.689	0	12.486.689
Hækkun hlutafjár	200.000	1.800.000			2.000.000		2.000.000
Hlutdeild minnihluta, við yfirtöku á dótturfélagi						102.388	102.388
Hagnaður og heildarafkoma ársins				12.369.184	12.369.184	30.473	12.399.657
Fært af bundnum hlutdeildarreikning			7.548.097	(7.548.097)	0		0
Eigið fé 31. desember 2021	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>9.208.142</u>	<u>5.216.211</u>	<u>26.855.872</u>	<u>132.862</u>	<u>26.988.734</u>

Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		5.372.206	12.399.657
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	15 (	401.472)	(2.776)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	14 (	398.207)	(166.966)
Matsbreyting fjárfestingareigna	14 (	8.324.858)	(10.217.310)
Afskriftir		70.862	40.136
Hrein fjármagnsgjöld (hreinar fjármunatekjur)	12	5.309.416	(2.146.174)
Tekjuskattur	13	1.124.274	2.016.538
		<u>2.752.221</u>	<u>1.923.104</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		263.775	1.985.705
Skammtímaskuldir, lækkun .....	(	489.823)	(2.214.480)
Verk í vinnslu, breyting		0	773.255
		<u>(226.048)</u>	<u>544.481</u>
		<u>2.526.173</u>	<u>2.467.585</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta			
Innborgaðar vaxtatekjur		52.991	16.431
Innborgaður arður		709.776	195.137
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.317.989)	(1.362.044)
Greiddir skattar .....	(	64.169)	0
		<u>906.781</u>	<u>1.317.108</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	14 (	4.686.268)	(4.078.689)
Fjárfestingareignir í byggingu	4 (	251.589)	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	15 (	54.511)	(330.140)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	25 (	43.109)	(11.643.318)
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum	16 (	5.011.112)	(13.462.937)
Söluverð fjárfestingareigna	14	3.481.532	1.991.066
Söluverð rekstrarfjármuna	15	801.513	7.120
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum	16	3.253.750	12.862.496
Kröfur á tengda aðila	28	<u>(3.522.872)</u>	<u>(867.616)</u>
		<u>(6.032.665)</u>	<u>(15.522.018)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	2.000.000
Greiddur arður til minnihluta .....	(	132.160)	0
Tekin ný vaxtaberandi lán	21	3.947.177	9.061.274
Afborganir vaxtaberandi lána	21 (	3.676.859)	(12.223.896)
Útgáfa skuldabréfa	21	8.002.257	6.908.899
Breytingar á verðbréfaláni .....	(	432.194)	3.838.012
Skuldir við tengda aðila	28	<u>(2.819.006)</u>	<u>1.685.581</u>
		<u>4.889.215</u>	<u>11.269.870</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Breyting handbærs fjár .....	(	236.669)	(2.935.040)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>769.730</u>	<u>3.704.770</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>533.061</u>	<u>769.730</u>

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. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2022 hefur að geyma ársreikning 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. 26 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

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 2022 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif annarra útgefna staðla, túlkana og breytinga sem ekki hafa tekið gildi munu að mati stjórnenda vera engin eða óveruleg á reikningsskil samstæðunnar.

2.2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins, eignarhlutir í öðrum félögum, afleiðusamningar og tiltekna 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.

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.

2.3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjárfestingareignir, fjáreignir og fjárskuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir þriðja þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

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.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.4 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 keypra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söluþegi 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.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélögum

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi án þess að móðurfélag missi yfirráð eru færðar meðal eigin fjár. Viðeigandi breytingar eru gerðar á eignarhluta móðurfélags og minnihluta svo hlutdeild endurspeglir réttan eignarhlut hvors aðila. Mismunur á bókfærðu verði eignarhluta minnihlutans sem breytist og gangvirðis gagngjaldsins er færður meðal eigin fjár.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi sem verða til þess að móðurfélag missir yfirráð eru færðar í rekstrarreikning. Hagnaður eða tap er reiknað sem mismunur á gangvirði gagngjaldsins að viðbættu gangvirði eftirstæðs hluta að frádregnu bókfærðu verði eigna og skulda dótturfélagsins og hlutdeildar minnihluta. Þegar eignir dótturfélagsins eru færðar á endurmetnu verði eða gangvirði er uppsafnaður hagnaður eða tap sem fært hefur verið í yfirlit um aðra heildarafkomu endurflokkað yfir í rekstrarreikning eða á óráðstafað eigið fé eftir því sem við á. Eftirstæður eignarhlutur er í upphafi færður á gangvirði á þeim degi sem móðurfélagið missir yfirráð í samræmi við IAS 39 eða eftir því sem við á, á kostnaðarverði ef um er að ræða hlutdeildarfélag eða félag sem lýtur sameiginlegri stjórn.

2.5 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.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af tekjum af íbúðum í skammtímaleigu og þjónustutekjum móðurfélagsins. Tekjur af veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikninginn þegar þjónustan hefur verið innt af hendi.

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.

2.6 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. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.7 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.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

2.8 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 sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 13 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.

2.9 Óefnislegar eignir

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

2.10 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 endurheimtanleg 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. Virðisrýmun er færð í rekstrarreikning. Heimilt er að bakfæra virðisrýmun á síðari stigum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýmun ekki verið færð.

2.11 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. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.12 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.

2.13 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði eða færðar á gangvirði í gegnum rekstur. 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 móttöku fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og

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 tímupunktum 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 óvísst 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 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 tímann 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 útlánaáhættu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjördegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarþáttar og því færðar á stig 2 við upphaflega skráningu í samræmi við einfaldað líkan sem staðallinn setur fram fyrir slíkar fjáreignir.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.13 Fjáreignir, frh.

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.

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.

2.14 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 afskráningar er fært í rekstrarreikning.

2.15 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

2.16 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.

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni í samræmi við 3ja stigs gangvirðismat, sjá nánari umfjöllun í skýringu 14. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

Skýringar, frh.:

4. Fjárfestingareignir í byggingu

Félag í samstæðunni hefur verið með í byggingu stækkun atvinnuhúsnæðis við Sundagarða 10 og Hurðarbak og er allur 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.

5. 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 viðskiptaverð 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.

6. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 2022	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	2.814.694	1.460.199	123.962	0	4.398.855
Rekstrarkostnaður	(986.448)	(248.668)	(40.183)	30.137	(1.245.162)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.828.245	1.211.531	83.779	30.137	3.153.693
Söluhagnaður fjárfestingareigna	398.207	0	0	0	398.207
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.014.564	2.310.295	0	0	8.324.858
Afskriftir	(12.232)	(21.315)	(37.315)	0	(70.862)
Rekstrarhagnaður	8.228.785	3.500.511	46.464	30.137	11.805.897
Hrein fjármagnsgjöld					(5.309.416)
Hagnaður fyrir tekjuskatt					6.496.480
Tekjuskattur					(1.124.274)
Hagnaður ársins					5.372.206
Fjárfestingareignir í lok árs 2022	59.831.191	17.850.901	0	0	77.682.092
Starfspættir 2021	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	2.355.276	555.252	30.220	1.190.143	4.130.891
Rekstrarkostnaður	(906.237)	(197.171)	(20.084)	(1.081.519)	(2.205.011)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.446.263	358.080	10.137	108.624	1.925.880
Söluhagnaður fjárfestingareigna	166.966	0	0	0	166.966
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.147.906	69.404	0	0	10.217.310
Afskriftir	(17.745)	(3.338)	(19.052)	0	(40.136)
Rekstrarhagnaður	11.743.391	424.146	(8.916)	108.624	12.270.021
Hreinar fjármunatekjur					2.146.174
Hagnaður fyrir tekjuskatt					14.416.195
Tekjuskattur					(2.016.538)
Hagnaður ársins					12.399.657
Fjárfestingareignir í lok árs 2021	51.316.369	14.202.683	0	0	65.519.052

7. Tekjur af fjárfestingareignum

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Nánast allir leigusamningar samstæðunnar eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga íbúða er 15 mánuðir. Uppsagnarfrestur tímabundinna íbúðaleigusamninga samstæðunnar er 3 til 6 mánuðir. Um 17% af íbúðum félagsins er með 7 ára leigusamninga. 96% leigusamninga um atvinnueignir eru tímabundnir og eru að meðaltali til 6 ára.

Tekjur af fjárfestingareignum samstæðunnar greinast þannig eftir landsvæðum:	2022	2021
Höfuðborgarsvæðið	69,2%	71,5%
Vesturland	7,4%	6,4%
Norðurland	4,3%	3,1%
Austurland	1,4%	1,7%
Suðurland	4,8%	2,6%
Suðurnes	12,8%	14,7%
	<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 2022 nema 64 millj. kr. (2021: 135 millj. kr.) og nýtingarhlutfall íbúða 97,2% (2021: 94,7%). Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra atvinnueigna á árinu 2022 nema 137 millj. kr. (2021: 87 m.kr.) og nýtingarhlutfall atvinnueigna 85,1% (2021: 84,8%).

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis greinast þannig:

	2022
Leigugreiðslur 2023	3.461.976
Leigugreiðslur 2024	2.334.459
Leigugreiðslur 2025	2.281.074
Leigugreiðslur 2026	1.847.641
Leigugreiðslur 2027	1.609.335
Eftir meira en 5 ár	4.062.502
	<u>15.596.987</u>

Um 74% af leigutekjum atvinnuhúsnæðis samstæðunnar 2022 eru tekjur frá tengdum aðilum, en hlutfallið nemur 18% af heildar leigutekjum íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

8. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2022	2021
Skammtímaleigutekjur	121.462	30.220
Þjónustutekjur	19.120	15.998
Söluverð íbúða	0	1.190.143
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	398.386	0
Aðrar tekjur	122.281	2.776
Aðrar rekstrartekjur samtals	<u>661.249</u>	<u>1.239.138</u>

Skýringar, frh.:

9. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2022	2021
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	358.543	304.125
Viðhaldskostnaður	158.363	176.308
Vátryggingar	49.042	43.444
Rafmagn og hiti	92.645	84.229
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	314.030	252.377
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	972.622	860.483
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	38.845	20.084
Kostnaðarverð seldra íbúða	(33.662)	1.080.290
Virðisrýrnun krafna	6.520	9.780
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	260.837	234.374
Rekstrarkostnaður samtals	1.245.162	2.205.011

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2022	2021
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	972.622	860.483
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	38.845	20.084
Kostnaðarverð seldra íbúða	(33.662)	1.080.290
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	267.357	244.155
Rekstrarkostnaður samtals	1.245.162	2.205.011

10. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2022 nam 21,8 m.kr. (2021: 11,4 m.kr.) þar af 18,0 m.kr. vegna endurskoðunar og könnunar.

11. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2022	2021
Laun	134.898	185.171
Mótframlag í lífeyrissjóð	18.364	25.225
Önnur launatengd gjöld	12.105	15.700
	165.367	226.097

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	143.831	109.166
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	0	5.133
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	21.537	111.797
	165.367	226.097

Stöðugildi að meðaltali	14	19
Stöðugildi í lok árs	13	18

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2022 námu 21,6 m.kr.

Skýringar, frh.:

12. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	6.762	7.225
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	49.247	15.155
	<u>56.010</u>	<u>22.380</u>
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa, þ.m.t. afleiðusamningar	(1.843.380)	4.077.400
Arðstekjur	709.776	195.137
	<u>(1.133.603)</u>	<u>4.272.537</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.563.535)	(1.485.529)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.626.845)	(637.392)
Vaxtagjöld af leiguskuld	(41.443)	(25.823)
	<u>(4.231.823)</u>	<u>(2.148.743)</u>

13. Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 1.124,3 millj. kr. (2021: 2.016,5 millj.kr.) er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Í dótturfélögum þar sem ekki var heimild fyrir samsköttun við móðurfélagið kemur til greiðsla skatts á árinu 2023 að fjárhæð 15,3 millj. (2022: 64,4 millj. kr.).

Greining á virku skatthlutfalli:		2022		2021
Hagnaður fyrir skatta		<u>6.496.480</u>		<u>14.416.195</u>
Skatthlutfall 20% (2021: 20%)	20,0%	1.299.296	20,0%	2.883.239
Áhrif eignarhluta	(1,1%)	(68.443)	(6,6%)	(947.467)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	38	0,0%	29
Aðrir liðir	(1,6%)	(106.616)	0,6%	80.736
Tekjuskattur samtals	17,3%	<u>1.124.274</u>	14,0%	<u>2.016.538</u>

Skýringar, frh.:

13. Tekjuskattur, frh.

Reiknuð tekjuskatteign (-skuldbinding) greinist þannig:

	2022	2021
Staða í ársbyrjun	(7.134.316)	(3.458.525)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	(346.524)	(1.725.054)
Reiknaður tekjuskattur ársins	(1.124.274)	(2.016.538)
Áhrif samsköttunar	(271)	(66.030)
Aðrir liðir	58	67.391
Skattur til greiðslu	15.326	64.440
Staða í árslok	<u>(8.590.001)</u>	<u>(7.134.316)</u>

Frestaður skattur

Tekjuskatteign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:

	2022	2021
Fjárfestingareignir	(9.739.132)	(7.816.168)
Rekstrarfjármunir	(577)	172
Langtímaskuldir	(93.585)	(170.641)
Aðrir liðir	203.454	(72.364)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	1.039.839	924.685
	<u>(8.590.001)</u>	<u>(7.134.316)</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2022 nemur 5.199,2 millj. kr. (2021: 4.623,4 millj. kr.). Félög innan samstæðunnar uppfylla skilyrði skv. 55 gr. laga um tekjuskatt um samsköttun. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2022	2021
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	0	128.373
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	0	738
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	36.555	220.922
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	0	377.933
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	354.222	1.231.580
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	416.322	385.634
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	634.270	446.040
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	209.740	198.850
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	1.227.357	1.237.147
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031	434.827	396.211
Skattalegt tap vegna 2022 nýtanlegt til 2032	1.885.904	0
	<u>5.199.197</u>	<u>4.623.427</u>

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2022 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

14. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021
Staða í ársbyrjun	65.071.633	42.017.303
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(1.180.457)	0
Yfirtekið í samstæðu	2.665.700	11.311.149
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	4.343.971	3.935.358
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	342.297	143.331
Seldar fjárfestingareignir	(3.763.068)	(1.685.798)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	398.207	166.966
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.324.858	10.217.310
Fasteignir til sölu, breyting	732.542	(1.033.985)
Staða í árslok	<u>76.935.682</u>	<u>65.071.633</u>
Leigugæðingir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	447.419	492.470
Breyting vegna endurmats	43.275	(37.189)
Keyptar eignir	(12.228)	18.618
Seldar eignir	267.944	(26.481)
Staða í árslok	<u>746.409</u>	<u>447.419</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>77.682.092</u>	<u>65.519.052</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	57.465.338	49.663.192
Vesturland	4.339.164	3.791.148
Norðurland	2.245.637	1.790.611
Austurland	964.506	577.955
Suðurland	2.819.707	2.063.787
Suðurnes	9.101.330	7.184.941
	<u>76.935.682</u>	<u>65.071.633</u>

Á árinu voru hluti af fjárfestingareignum færðar á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistinguþjónustu.

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.

Skýringar, frh.:

14. Fjárfestingareignir, frh.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eigna 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 undirlíðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt nógildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 4,5-9,8% (31.12.2021: 4,4-9,5%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans 2022:

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2022
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.366-6.852	827-7.888	827-7.888
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	2.681	2.058	2.447
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	4,5%	5,8%	4,8%

Helstu forsendur virðislíkans 2021:

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2021
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.193-5.578	576-3.011	576-5.578
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	2.099	1.580	2.099
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	4,4%	5,5%	4,7%

Næmnigreining:

	31.12.2022	31.12.2021
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	+3.889 m.kr. / -3.889 m.kr.	+2.841 m.kr. / -2.841 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5%	+11.011 m.kr. / -8.376 m.kr.	+9.096 m.kr. / -6.770 m.kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 65.781 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrirkomulagið. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 2.601 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum við fjármálastofnun sem eru að eftirstöðvum 2.002 millj. kr. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 1.811 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum við fjármálastofnun sem eru að eftirstöðvum 781 millj. kr. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 6.967 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 4.116 millj. kr. í árslok.

Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 76.936 millj. kr. í árslok 2022. Fasteignamat fjárfestingareigna 2023 nemur 59.376 millj. kr. og brunabótamat nam 57.111 millj. kr.

Skýringar, frh.:

15. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2022	2021
Bókfært verð í ársbyrjun	634.852	131.330
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	2.647	232.741
Keypt á árinu	54.511	330.140
Selt á árinu	(801.513)	(22.000)
Söluhagnaður	401.472	2.776
Fjárfestingareign endurflokkuð sem rekstrarfjármunir	1.180.458	0
Afskrift ársins	(70.862)	(40.136)
Aðrir liðir	50.611	0
Bókfært verð í árslok	<u>1.452.175</u>	<u>634.852</u>
Afskriftarhlutföll	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og hugbúnaður.

16. Eignarhlutir í öðrum félögum

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

	Nafnverð/ hlutir	31.12.2022 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2021 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Eik fasteignafélag hf.	562.891	6.642.110	557.891	6.862.055
Reitir fasteignafélag hf.	44.784	4.008.199	27.930	2.374.049
Reginn hf.	70.769	1.939.080	65.069	2.160.302
Aðrir eignarhlutir		663.923		573.448
		<u>13.253.311</u>		<u>11.969.855</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		43.801		293.701
Eignarhlutir í öðrum félögum		<u>13.297.112</u>		<u>12.263.556</u>

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 12.675 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfaláni sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir við fjármálastofnanir.

17. Aðrir fjármálagerningar

Fjárfestingar félagsins í öðrum fjármálagerningum eru bókfærðar á markaðsverði og greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Aðrir fjármálagerningar, óskráðir	<u>92.136</u>	<u>82.963</u>

Skýringar, frh.:

18. Afleiðusamningar

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

	31.12.2022	31.12.2021
Framvirkir samningar:		
Eignir í afleiðum	7.689.617	7.649.350
Skuldir í afleiðum	(8.712.274)	(7.280.514)
Nettóstaða í afleiðusamningum	(1.022.656)	368.836

Samningarnir eru færðir til eignar 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.

19. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur	59.819	63.829
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(17.971)	(12.583)
	41.848	51.246

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	377.328	96.111
Óinnheimt söluverð nýbygginga	0	244.386
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	8.148	16.390
	385.476	356.886

Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig:

Staða í upphafi árs	12.583	16.709
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu	6.520	9.029
Afskrifaðar tapaðar kröfur	(1.132)	(13.155)
Staða í lok tímabils	17.971	12.583

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamannanna frá því að krafan myndast fram til reikningsskiladags. Við matið er stuðst við sögulegar upplýsingar ásamt núverandi efnahagshorfur fyrir viðkomandi viðskiptamenn.

20. Eigið fé

	31.12.2022	31.12.2021
Hlutfé	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur	11.136.131	11.136.131
	12.431.519	12.431.519

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutfé 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.

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingareignum undir 75% sem er í samræmi við skilmála almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Í árslok 2022 nam hlutfallið 68%.

Skýringar, frh.:

21. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	31.12.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	2,66% / 3,15%	2024-2048	22.612.536	15.390.925
Óverðtryggðar skuldir	6,56% / 4,42%	2023-2028	27.288.632	23.287.403
			<u>49.901.168</u>	<u>38.678.329</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	6,0%	2024	485.000	2.121.000
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag			0	1.712.632
			<u>485.000</u>	<u>3.833.632</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>50.386.168</u>	<u>42.511.961</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Innan 12 mánaða	6.538.092	4.754.029
Frá 12 - 24 mánuðum	4.826.546	537.808
Frá 24 - 36 mánuðum	3.029.063	2.723.444
Frá 36 - 48 mánuðum	12.964.315	2.639.912
Frá 48 - 60 mánuðum	4.819.690	12.472.018
Afborgun síðar	18.208.463	19.384.751
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>50.386.168</u>	<u>42.511.961</u>

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	42.511.961	29.633.896
Ný lántaka	11.949.434	15.970.173
Yfirteknar skuldir	1.319.266	5.326.996
Afborganir	(3.676.859)	(12.223.896)
Skuldir við tengda aðila	(3.128.057)	3.180.578
Verðbætur og langtímavextir	1.626.845	649.062
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(216.422)	(24.846)
Vaxtaberandi skuldir í lok ársins	<u>50.386.168</u>	<u>42.511.961</u>

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

	2022	2021
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Viðskiptaskuldir	75.992	240.920
Áfallnir vextir	627.278	550.977
Tryggingarfé	250.970	235.424
Fyrirframinnheimtar tekjur	54.490	65.393
Aðrar skammtímaskuldir	54.710	68.620
	<u>1.063.439</u>	<u>1.161.334</u>

Skýringar, frh.:

23. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2022	2021
Handbært fé	533.061	769.730
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar)	419.176	391.742
Kröfur á tengda aðila	3.950.764	1.116.014
	<u>4.903.002</u>	<u>2.277.486</u>
Fjáreignir á gangvirði		
Eignarhlutir í öðrum félögum	13.297.112	12.263.556
Aðrir fjármálagerningar	92.136	82.963
Afleiðusamningar	0	368.836
	<u>13.389.248</u>	<u>12.715.355</u>

Óverulegur munur er á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna færða á afskrifuðu kostnaðarverði.

24. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhættustefnur 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 áhættumatid.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan 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 föstum og 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. Breyting á meðalvöxtum ársins um 1% hefði hækkað (lækkað) afkomu um 208 millj. kr. (2021: 125 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með föstum og breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti		
Verðtryggðar fjárskuldir	(22.612.536)	(15.390.925)
Óverðtryggðar fjárskuldir	(9.827.755)	(13.895.138)
	<u>(32.440.291)</u>	<u>(29.286.064)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	533.061	769.730
Óverðtryggðar skuldir	(21.351.695)	(13.225.897)
	<u>(20.818.634)</u>	<u>(12.456.168)</u>

Skýringar, frh.:

24. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 22.612,5 millj. kr. (2021: 15.390,9 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neyslúvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 226,1 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2021: 153,9 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs.

Önnur markaðsáhætta

Markaðsáhætta myndast af fjáreignum á gangvirði sem færast í rekstrarreikning, aðallega verðbréf. Verðáhætta er áhættan á því að virði fjármálagerna muni sveiflast vegna breytinga á markaðsverði, hvort sem er vegna einstakra þátta sem eiga sérstaklega við einstaka fjárfestingu eða þættir sem hafa áhrif á allar fjárfestingar á markaði. Fjáreignir félagsins sem eru bókfærðar á gangvirði og breytingar á gangvirði eru færðar í rekstrarreikning. Hækkun (lækkun) á gengi skráðra fjáreigna um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 210 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2021: 200 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar.

Útlánaáhætta

Í útlánaáættu 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 útlánaáættu ásamt því að krafist er trygginga hjá nýjum viðskiptavinum sem og endurnýjun trygginga hjá núverandi viðskiptavinum samstæðunnar til að lágmarka útlánaáættu. Trygging fyrir leigusamningi nemur tveimur til þremur leigumánuðum. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáættu.

Hámarksútlánaáhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	2022	2021
Viðskiptakröfur	41.848	51.246
Afleiðusamningar	0	368.836
Kröfur á tengda aðila	3.950.764	1.116.014
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar)	385.476	356.886
Handbært fé	533.061	769.730
	<u>4.911.150</u>	<u>2.662.711</u>

Hámarksútlánaáhætta félagsins er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan. Félagið telur enga tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2022	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	8.481	0
Gjaldfallið innan 90 daga	16.521	(1.368)
Gjaldfallið fyrir 91 - 120 dögum	4.720	(3.709)
Gjaldfallið fyrir 121 - 150 dögum	347	(1.927)
Gjaldfallið fyrir meira en 150 dögum	29.750	(10.966)
	<u>59.819</u>	<u>(17.971)</u>

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 lausafjáraáættu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 835 m.kr. í árslok 2022.

Skýringar, frh.:

24. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Samningsbundið greiðslufæði er ónúvirt og ekki er gert ráð fyrir breytingum á vöxtum né verðbólgu, er eftirfarandi:

Skuldir 31.12.2022	Innan eins árs	2024	2025	2026	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	6.716.717	1.069.841	1.069.841	13.057.090	21.913.489
Með föstum vöxtum	1.959.118	5.953.829	3.925.934	32.613.827	44.452.709
	<u>8.675.836</u>	<u>7.023.670</u>	<u>4.995.775</u>	<u>45.670.916</u>	<u>66.366.197</u>
Skuldir 31.12.2021	Innan eins árs	2023	2024	2025	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	1.472.047	631.741	631.741	13.166.537	15.902.067
Með föstum vöxtum	5.994.601	1.320.392	3.501.387	23.513.023	34.329.403
	<u>7.466.648</u>	<u>1.952.133</u>	<u>4.133.128</u>	<u>36.679.560</u>	<u>50.231.469</u>

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjóráhættu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna. 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.

25. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
U26 ehf.	Fasteignafélag	28.3.2022	100%	156.354
K-102 ehf.	Fasteignafélag	31.12.2022	100%	2.756.411

Í mars 2022 eignaðist Alma íbúðafélag hf. allt hlutfé í U26 ehf. Félagið er eigandi að íbúðum í Urriðaholtsstræti 26. Í lok ársins 2021 hafði félagið greitt 110 millj. kr. og voru eftirstöðvar kaupverðsins greiddar á árinu 2022. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé. Einnig greiddi félagið 5 millj. kr. sem kaupsamningsbundna greiðslu fyrir Gláðsmíði ehf.

Þann 31.12.2022 eignaðist Alma íbúðafélag hf. allt hlutfé í K-102 ehf. Félagið er eigandi að fasteignum sem hýsa rekstur sælgætisgerðarinnar Freyju ehf. Kaupverð félagsins var greitt með jöfnun á kröfu við Langasjó.

Fjárfestingareignir	2.665.700
Rekstrarfjármunir	2.647
Handbært fé	8.246
Krafa á tengda aðila	2.116.834
Veltufjármunir	2.467
Tekjuskattskuldbinding	(346.524)
Vaxtaberandi skuldir	(1.319.266)
Skuld við tengda aðila	(212.238)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir	(101)
Gangvirði hreinna eigna og skulda	2.917.765
Kaupverð	2.917.765
- Handbært fé yfirtekinna félaga	(8.246)
- Áður greitt	(110.000)
- Jöfnun á kröfu við móðurfélagið	(2.756.410)
Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin	43.109

Skýringar, frh.:

25. Kaup á dótturfélögum, frh.

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 reikningskilastaðal (IFRS 3). Mat stjórnenda var að færa skyldi kaupun á félögunum sem yfirtöku á rekstri þar sem starfsemin sem tekin er yfir, telst vera rekstur í skilningi IFRS 3.

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

26. Dótturfélög

Dótturfélög voru tólf í árslok og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	31.12.2022	31.12.2021	
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%	-	Fasteignafélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
FS Glaðheimar ehf., Reykjavík	72%	72%	Fasteignafélag
Glaðsmíði ehf., Reykjavík	91%	91%	Fasteignafélag
Laugavegur 73 ehf., Reykjavík	100%	-	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
K-102 ehf., Reykjavík	100%	-	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu ehf., Reykjavík	100%	-	Eignarhaldsfélag

27. Leigueignir og leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 14, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningskiladegi. 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 leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir þriðja þrep flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

	Lóðir undir fasteignir samstæðu
Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	
Leigueignir	
Staða 1. janúar 2022	447.419
Breyting vegna endurmats	43.275
Seldar eignir	(12.228)
Keyptar eignir	267.944
Staða 31. desember 2022	746.409
Leiguskuldir	
Staða 1. janúar 2022	447.419
Breyting vegna endurmats	43.275
Seldar eignir	(12.228)
Keyptar eignir	267.944
Staða 31. desember 2022	746.409

Skýringar, frh.:

27. Leigueignir og leiguskuldir, frh.

	Lóðir undir fasteignir samstæðu
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(41.443)
Fjármagnsgjöld af leiguskuldum	(41.443)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(41.443)
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(41.443)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(41.443)

28. 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 og gjaldfærðra vaxta við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

	Tekjur		Gjöld	
	2022	2021	2022	2021
Móðurfélag	123.716	0	105.382	0
Tengd félög	1.467.356	423.769	270.952	17.585

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Móðurfélag	3.585.272	338.664	49.922	1.712.632
Tengd félög	365.494	777.350	964.178	2.171.903

Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti. 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 markmiði 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.

Allt hlutafé félagsins að undanskildum einum hlut, eru í eigu sama aðila, Langasjávar ehf. Einn hlutur er í eigu Ölmú langtímaleigu ehf. dótturfélags Ölmú. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja í framleiðslu og dreifingu á matvælum, t.a.m. Mata hf., Matfugl ehf., Síld og fiskur ehf., Salathúsið ehf., Fjallasól ehf., Hófsvað ehf. og Efstasund holding ehf.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4 og ekki starfskjaranefnd sbr. ákvæði 5.4. Ástæður þess er að hluthafasamsetning í Ölmú er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningar- og starfskjaranefnd. Af sömu ástæðu og ekki sé starfrækt tilnefningarnefnd hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Ný stjórn Ölmú var skipuð þann 13. apríl 2021 og er skipuð þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Stjórnin uppfyllir ekki kröfur um óháði stjórnar sbr. ákvæði 2.3. Félagið hefur ekki dreift eignarhald en allt hlutafé félagsins, fyrir utan einn hlut, er í eigu Langasjávar ehf. Stjórnin telur að vegna hluthafasamsetningu félagsins að tilgangi ákvæði um óháði stjórnarmeðlima, m.a. til að vernda minni hluthafa, ekki eiga við. Gunnar og Eggert eru jafnframt stjórnarmenn í móðurfélagi Ölmú.

Félagið hefur ekki sett sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir víðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru fjórar sem eru skipaðar af tveimur körlum og tveimur konu, á aldursbilinu 30-43 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð af þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2022-2023 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar er fæddur 1965 og lauk cand. oecon. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989 og MBA prófi frá London Business School árið 1994. Gunnar lauk prófi í verðbréfavíðskiptum árið 1999. Gunnar er framkvæmdastjóri Langasjávar ehf. Hann er stjórnarformaður Laxárness ehf. og Sólnýjar ehf. Gunnar er einnig stjórnarformaður í Langasjó ehf. og nokkrum dótturfélögum þess, Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórnnum ýmissa skráðra og óskráðra félaga á Íslandi og erlendis, síðast í stjórn Reita fasteignafélags hf. árin 2015-2017. Hagsmunatengsl Gunnars snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Mötu hf., Matfugli ehf., Síld og fiski ehf. og Salathúsinu ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Gunnar er faðir framkvæmdarstjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Gunnar á engin önnur sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Gunnar tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Eggert Árni Gíslason, stjórnarformaður

Eggert Árni er fæddur 1961 og lauk viðskiptafræði, cand. oecon., frá Háskóla Íslands árið 1989 og prófi í verðbréfamíðlun 2001. Eggert er framkvæmdarstjóri Mötu hf. Hann er stjórnarmaður í Langasjó ehf. og nokkrum dótturfélögum þess. Hann er einnig stjórnarmaður í Eignarhaldsfélaginu Mata hf., Sundagörðum hf. og Solid Clouds ehf. Hagsmunatengsl Eggerts snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Mötu hf., Matfugli ehf., Síld og fiski ehf. og Salathúsinu ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Eggert er bróðir Gunnars Þórs og frændi Ingólfs Árna Gunnarssonar framkvæmdarstjóra og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Eggert á engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Eggert tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Erna Gísladóttir, stjórnarformaður

Erna er fædd 1968 og lauk B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands árið 1991 og MBA frá IESE í Barcelona árið 2004. Erna er forstjóri og í stjórn BL ehf. Hún var forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. árin 2003-2008, var einn af eigendum þess félags og framkvæmdarstjóri frá 1991. Auk framangreinds situr hún í stjórn Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf., og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvár frá 15. mars 2019, en sat í stjórn Sjóvár frá 20. júní 2009 og var formaður stjórnar frá 2011-2019. Hún sat einnig í stjórn Haga frá 2010-2020. Erna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Erna tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

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 stjórnarfundar, framkvæmd og fundarskóp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 14. september 2021 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. 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 heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmú var kjörin á stjórnarfundi þann 20. apríl 2021. Í nefndinni sitja Rannveig Tanya Kristinsdóttir, löggiltur endurskoðandi, fjármálastjóri Coca-Cola Europacific Partners Ísland ehf., Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður og Erna Gísladóttir, stjórnarmaður.

Hlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölmú og félaga innan samstæðu Ölmú. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyritækis og heftur með eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins. Formaður endurskoðunarnefndar boðar nefndina á fundi og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd ber að starfa samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 14. september 2021 og má nálagast á vef félagsins, www.al.is.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2022 voru haldnir tólf stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Fundir endurskoðunarnefndar voru sex. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í apríl 2023, en matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar. Árangursmat stjórnar var síðast framkvæmt í ágúst 2020. Það var mat stjórnar að stærð og samsetning stjórnar hentaði félaginu vel, að undirbúningur og framkvæmd stjórnarfunda væri í góðum farvegi og að stjórn hefði aðgang að fullnægjandi upplýsingum til að geta rækt störf sín af kostgæfni. Þá væri hlutverk stjórnar vel skilgreint og afmörkun á valdsviði og ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar væri skýr. Helstu athugasemdir í árangursmatinu sneru að lengd funda og taldi hluti stjórnarmanna að hægt væri að auka skilvirkni við fundarstörf.

Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson sem fæddur var árið 1991 var ráðinn framkvæmdarstjóri félagsins 15. júlí 2021. Ingólfur er ekki með kaupréttarsamning við félagið. Ingólfur er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík frá árinu 2014 og hefur lokið prófi í verðbréfafræðisviðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði Ingólfur sem framkvæmdarstjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur er stjórnarmaður og á meirihluta í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem á um tíu íbúðir og eitt atvinnuhúsnæði í langtímaleigu. Frá árinu 2016 hefur hann einnig setið í stjórn Brimgarða ehf. Ingólfur á jafnframt eignarhlut og er stjórnarmaður í félaginu Hálsar ehf.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, og samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 26. febrúar 2021 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. Aðrir þættir sem fjallað er um í samfélagsstefnu félagsins eru meðal annars jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Samfélagsstefnu má nálgast á vef 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 m.a. 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 sannreynð reglulega.

Verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Stjórn Ölmu hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindir og fjallað um helstu mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri 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 í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður félagsins er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf. Staðgengill regluvarðar er Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður. 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 Ölmu 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.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 21. febrúar 2023.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Viðskiptalíkan Ölmur byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila, að stærstum hluta einstaklinga. Einnig stundar félagið fjárfestingu í og útleigu á atvinnuhúsnæði, bæði með beinum hætti en einnig með óbeinum hætti með fjárfestingu í verðbréfum skráðra fasteignafélaga. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti rekstrartekna félagsins tekjur af fjárfestingareignum og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins. Alma á í gegnum dótturfélög sín íbúðar- og atvinnuhúsnæði víðs vegar um landið, langstærstur hluti þess er á höfuðborgarsvæðinu.

Alma einsetur sér að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfseminnar og hefur í því skyni sett stefnu um sjálfbærni, en meginmarkmið hennar að félagið sé leiðandi þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnan var síðast staðfest þann 26. febrúar 2021 og hana má finna á vefsíðu félagsins.

Félagið var fyrst að kynna langtímaleigusamninga fyrir íbúðarhúsnæði vorið 2019. Félagið hefur haldið áfram á þeirri vegferð að tryggja langtímaleigusamninga og býður viðskiptavinum sínum í dag að festa leiguverð frá 12 til 60 mánaða. Hlutfall viðskiptavina með lengri leigusamninga er um 17% í árslok 2022.

Félagið hóf rekstur árið 2013 og á félagið ennþá í viðskiptasambandi við þá viðskiptavini sem er farið að telja á tíunda ár. Er það í samræmi við stefnu félagsins að búa til langtímasamband við viðskiptavini sína með leigusamningnum til lengri tíma.

Félagið býður viðskiptavinum sínum upp á sveigjanleika varðandi búsetu þar sem viðskiptavinum gefst kostur á að færa sig á milli íbúða ef fjölskylduhagir breytast eða á milli hverfa ef svo ber undir. Á árinu nýttu 33 viðskiptavinir sér þann sveigjanleika.

Umhverfi

Alma leggur ríka áherslu á virðingu fyrir umhverfinu í allri starfsemi sinni, en umhverfisáhrif eru leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda þegar kemur að fjárfestingum og skipulagi þjónustunnar. Þannig er áhersluatriði í skipulagi eignasafnsins að félagið eigi margar einingar í sömu byggingum og reitum, en með því er óumhverfisvænum ferðum verktaka og annarra viðhaldsaðila á vegum félagsins fækkað og þær styttrar. Þá reynir félagið jafnframt að stuðla að því að íbúar geti lifað umhverfisvænum lífsstíl, m.a. með því að leggja áherslu á nálægð við almenningssamgöngur við fjárfestingarákvarðanir.

Alma hefur lagt stóru áherslu á rafræna þjónustu og eru viðskiptavinir hvattir til að undirrita leigusamninga með rafrænum hætti, í stað þess að gera sér ferð á skrifstofuna. Alma byrjaði að bjóða viðskiptavinum sínum upp á að nota rafrænar undirritanir haustið 2019. Pappírnotkun hefur þannig minnkað til muna auk þess sem ónauðsynlegum ferðum milli bæjarhluta hefur fækkað. Á árinu 2022 áætla félagið að hafa komið í veg fyrir 43.839 (frá upphafi 102.457 km) ekna kílómetra með notkun rafrænna undirskrifta, sem jafngildir losun á 5,56 (frá upphafi 13 tonnum) tonnum af CO₂. Þá fylgist félagið grannt 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. Þá notar félagið einungis svansvottaða málningu og svansvottaða ræstingarþjónustu í íbúðum og sameignum félagsins.

Félagið hefur sett sér það markmið að þjónustubifreiðar séu drifnir áfram af hreinum orkugjöfum. Í lok árs voru fjórar bifreiðar rafdrifnar og ein jarðefnaeldsneytisbifreið. Félagið áætla að minnka kaup jarðefnaeldsneytis sem nemur 80% á árinu 2023. Félagið hefur sett upp hleðslustöðvar fyrir rafbílaflota félagsins og starfsmanna þess við höfuðstöðvar félagsins.

Ölmu er annt um að viðskiptavinum líði vel í íbúðum félagsins. Þegar nýjum viðskiptavinum eru afhentar íbúðir fá þeir leiðbeiningar um loftun íbúða til að stuðla að heilnæmu innlofti og koma í veg fyrir óþarfa rakamyndum í íbúðum félagsins.

Félagið hefur ekki látið taka út þá þætti sem lúta að umhverfismálum félagsins eða aðrar upplýsingar sem fram koma hér að ofan. Félagið notast við greiningar auk upplýsinga úr viðskiptabókhalda.

Samfélagsverkefni Ölmú íbúðafélags

Alma vill vera í fararbroddi við mótun á heilbrigðum og faglegum leigumarkaði á Íslandi. Með því að hafa samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi skapast ávinningur fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafa félagsins. Félagið hefur þess vegna markað sér sjálfbærnistefnu sem fjallar um umhverfið, jafnrétti og mannauð. Hana má finna inná vefsíðu félagsins.

Sveiflur á fasteignamarkaði, fjármagnsmörkuðum og í framboði og eftirspurn eftir leiguhúsnæði geta leitt til sveiflna á leiguverði, sérstaklega þegar til lengri tíma er litið. Það er því eðlilegt og stundum óhjákvæmilegt að breyta leiguverðum til markaðsverðs við endurnýjun leigusamninga.

Leiguverð á markaði hækkuðu nokkuð á árinu, sérstaklega samanborið við leiguverð á þeim tíma þegar samfélagslegar takmarkanir voru í gildi á tímum COVID faraldursins. Framan af ári endurspegluðust markaðsleiguhækkunarir í leiguverðshækkunum á nýjum og endurnýjuðum leigusamningum félagsins. Í kjölfar innrásar Rússlands í Úkraínu í febrúar 2022 og áhrifa hennar á alþjóðlega orku- og vörumarkaði kom upp umræða á Íslandi um og áhyggjur af hækkandi verðlagi. Til að koma til móts við viðskiptavinum félagsins og sýna gott fordæmi ákvað stjórn Ölmú í maí að endurnýjaðir leigusamningar yrðu ekki hækkaðir umfram hækkun vísitölu neysluverðs út árið.

Undir lok árs, þegar félagið hafði tilkynnt um hækkunarir á leigu þeirra samninga sem komu til endurnýjunar í janúar og febrúar 2023, kom upp gagnrýni á leiguverðshækkunarir félagsins. Til að koma til móts við þá gagnrýni breytti félagið verklagi sínu á þann hátt að takmarka leiguverðshækkunarir við endurnýjun samninga við ákveðna krónutölu og að veita viðskiptavinum auknið svigrúm til að framlengja leigusamninga sína til skamms tíma á meðan þeir finna nýtt húsnæði.

Alma styrkir félag laganema við Háskóla Íslands, Orator, til þess að halda úti endurgjaldslausrí lögfræðiráðgjöf í síma fyrir alla leigjendur á Íslandi, þar sem laganemar svara spurningum er varða réttindi og skyldur leigjenda undir handleiðslu lögfræðings. Leigjendalínan hóf göngu sína árið 2017 og hefur frá þeim tíma veitt fjölda leigjenda aðstoð og svarað fyrirspurnum sem snúa m.a. að samskiptum við leigusala, ástandi leiguhúsnæðis, ákvæðum leigusamninga o.fl. Á heimasíðu sinni heldur Alma jafnframt úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

Alma hefur verið stoltur aðili að Festa – miðstöðvar um samfélagsábyrgð og sjálfbærni síðan 2017. Samtökin eru frjáls félagasamtök með aðsetur í Háskólanum í Reykjavík. Hlutverk festu er að auka þekkingu á samfélagsábyrgð og sjálfbærni fyrirtækja, stofnana og hverskyns skipulagsdeilda.

Félagsleg- og starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þekkingar- og þjónustufyrirtæki á borð við Ölmú 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 fólki 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 starfsmannaveltu og betri afköstum.

Starfsfólk er hvatt og stutt til að sækja sér nýjustu þekkingu, eftir atvikum með námskeiðum og endurmenntun þegar við á. Þá er lögð rík áhersla á þægindi og aðbúnað starfsfólks á vinnustað og sveigjanleika og vöxt í starfi, auk þess sem félagið styrkir starfsfólk til hreyfingar og heilsuþátta utan vinnutíma.

Starfsfólk félagsins í árslok 2022 voru 13 talsins í 13 stöðugildum. Kynjahlutföll eru þannig að 9 karlmenn og 4 konur starfa hjá félaginu. Í upphafi árs 2022 hlaut Alma jafnlaunavottun samkvæmt staðli IST 85:2012 og greiðir starfsfólki sínu jöfn laun óháð kyni. Jafnlaunaúttektin er áætluð um miðjan mars 2023. Við ráðningu á nýju starfsfólki er horft til eðlis starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar. Þá verður hverskyns mismunur gegn starfsfólki sem byggð er á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum aldrei liðin. □

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

Samkvæmt siðareglum starfsmanna Ölmú ber starfsmönnum að vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika, auk þess sem ákvarðanatáka skal byggja á sjálfstæðu og heildstæðu mati á öllum framkomnum upplýsingum. Þá er lögð rík áhersla á að starfsfólk skuli ætíð geta rökstutt ákvarðanir sínar. Starfsfólki er óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá viðskiptavinum, væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum að slíku verðmæti að haft gæti áhrif á ákvarðanir þeirra. Félagið hefur sett skýra verkferla um alla meginþætti í starfsemi sinni og hafa verkefnastjórar og stjórnendur eftirlit með því að þeim ferlum sé fylgt.

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

Félagið hefur ekki látið framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að félagslega þættinum til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram.

Stjórnarhættir

Alma 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 starfsfólks. Tilgangur þeirra er að efla fagleg vinnubrögð og leiðbeina starfsfólki 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. Með því að fylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við settar reglur er áhætta þess takmörkuð. 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.

Alma hefur jafnframt einsett sér að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna sinna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Á árinu 2019 lét Alma framkvæma áhættumat á rekstri sínum og viðskiptum. Félagið framkvæmir jafnframt áreiðanleikakannanir á öllum nýjum viðskiptavinum í upphafi viðskiptasambands auk þess að beita öðrum aðgerðum eftir því sem við á. Stjórn félagsins samþykkti stefnu um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka þann 23. janúar 2020 en hana má nálgast á heimasíðu félagsins.

Megináhætta

Alma telur mikilvægt fyrir félagið að setja sér stefnu í þeim málum sem hér eru að framan rakin. Mikilvægt er að sinna þessum málum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhaglegrar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sínum sjálfbærnimálum.