

Félagbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. júní 2021

Félagbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

| | |
|--|---|
| Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra | 3 |
| Könnunaráritun óháðs endurskoðanda | 4 |
| Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu | 5 |
| Efnahagsreikningur | 6 |
| Eiginfjáryfirlit | 7 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 8 |
| Skýringar | 9 |

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 10.326 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021. Eigið fé í lok tímabilsins nam 59.146 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.240 m.kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.240 m.kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

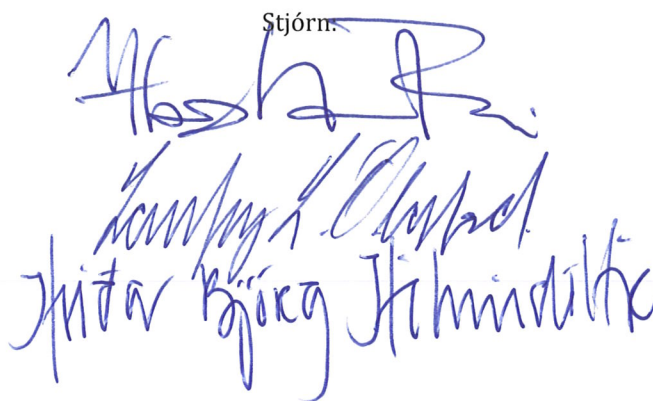
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2021 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 með undirritun sinni.

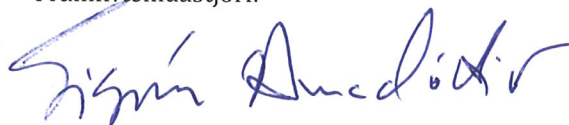
Reykjavík, 30. ágúst 2021

Stjórn:



Handwritten signatures of the Board members in blue ink.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the Chief Executive Officer in blue ink.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústöðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árs hlutareikningar“.

Reykjavík, 30. ágúst 2021.

Grant Thornton



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2021

| | Skýr. | 2021 | 2020 |
|--|-------|---------------|---------------|
| | | 1.1. - 30.06. | 1.1. - 30.06. |
| Rekstrartekjur | | | |
| Leigutekjur | | 2.312.354 | 2.103.002 |
| Aðrar tekjur | | 192.005 | 168.839 |
| | | 2.504.358 | 2.271.841 |
| Rekstrargjöld | | | |
| Rekstur og viðhald eignasafns: | | | |
| Rekstur fasteigna | | 265.814 | 232.911 |
| Viðhald og framkvæmdir | | 474.123 | 473.457 |
| Fasteigna- og brunabótaiðgjöld | | 278.922 | 256.453 |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður: | | | |
| Laun og launatengd gjöld | | 182.493 | 164.612 |
| Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | | 69.980 | 85.050 |
| Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna | | 12.268 | 9.407 |
| | | 1.283.600 | 1.221.890 |
| Rekstrarhagnaður | | 1.220.759 | 1.049.951 |
| Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur | | | |
| Vaxtatekjur | | 6.250 | 26.992 |
| Vaxtagjöld | | (554.982) | (585.008) |
| | | (548.733) | (558.016) |
| Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána | | 672.026 | 491.935 |
| Verðbætur langtímalána | | (1.184.617) | (656.814) |
| Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar | | (512.591) | (164.879) |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 5 | 10.838.860 | 19.101 |
| Óreglulegar tekjur, sala eigna | | 0 | 157.483 |
| Heildarhagnaður tímabilsins | | 10.326.269 | 11.705 |

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2021

| | Skýr. | 30.06.2020 | 31.12.2020 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Eignir | | | |
| Fjárfestingareignir | 5 | 112.636.737 | 99.103.263 |
| Eignir til eigin nota | | 241.562 | 245.829 |
| | | <u>112.878.300</u> | <u>99.349.092</u> |
| Langtímakröfur | | 42.334 | 41.313 |
| Fastafjármunir | | <u>112.920.634</u> | <u>99.390.404</u> |
| Viðskiptakröfur | | 66.033 | 68.288 |
| Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga | | 248.357 | 105.634 |
| Aðrar skammtímakröfur | | 184.057 | 169.58 |
| Handbært fé | | 1.051.897 | 727.334 |
| Veltufjármunir | | <u>1.550.344</u> | <u>1.070.837</u> |
| Eignir samtals | | <u>114.470.978</u> | <u>100.461.241</u> |
| Eigið fé | | | |
| Hlutfé | | 3.240.267 | 3.240.267 |
| Matshækkun fjárfestingareigna | | 65.503.961 | 54.173.691 |
| Ójafnað eigið fé | | (9.598.413) | (8.594.412) |
| Eigið fé | | <u>59.145.815</u> | <u>48.819.546</u> |
| Skuldbindingar | | | |
| Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi | | 4.265.166 | 2.908.523 |
| Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga | | 64.929 | 51.244 |
| Skuldir | | | |
| Langtímaskuldir | 6 | 49.101.510 | 46.620.844 |
| Skuld við lánastofnun | 7 | 598 | 385 |
| Skuldir vegna fasteignakaupa | 7 | 340.987 | 539.268 |
| Áfallnir vextir | | 118.252 | 116.039 |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda | 6 | 1.133.478 | 1.066.672 |
| Aðrar skammtímaskuldir | | 219.162 | 336.390 |
| Skuld við eiganda | | 81.082 | 2.331 |
| Skammtímaskuldir | | <u>1.893.559</u> | <u>2.061.085</u> |
| Skuldir samtals | | <u>50.995.068</u> | <u>48.681.928</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>114.470.978</u> | <u>100.461.241</u> |
| Veðsetningar | 5 | | |

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2021

| | Hlutfé | Matshækkun fjárfestingar- eigna | Ójafnað eigið fé | Eigið fé samtals |
|--|-----------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2021 | 3.240.267 | 54.173.691 | (8.594.412) | 48.819.546 |
| Hlutfjárfærslur | 0 | | | 0 |
| Heildarhagnaður tímabilsins | | 11.330.270 | (1.004.002) | 10.326.269 |
| Eigið fé 30. júní 2021 | 3.240.267 | 65.503.961 | (9.598.413) | 59.145.815 |

Tímabilið 1. Janúar til 30. Júní 2020

| | | | | |
|-------------------------------|-----------|------------|--------------|------------|
| Eigið fé 1. Janúar 2020 | 3.093.051 | 52.220.085 | (8.083.520) | 47.229.616 |
| Hlutfjárfærslur | 147.215 | | | 147.215 |
| Heildarhagnaður ársins | | 168.374 | (156.671) | 11.703 |
| Eigið fé 30. júní 2020 | 3.240.266 | 52.388.459 | (8.240.191) | 47.388.534 |

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Þönglabakka 4, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2020.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 30.08.2021.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2020. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.felagsbustadir.is.

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

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

Félagið beitir IFRS 16 Leigusamningar frá 1. janúar 2019. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga verulega og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Samkvæmt staðlinum skal færa til skuldar í efnahagsreikningi núvirði leigugreiðslna vegna rekstrarleigusamninga og til eignar samsvarandi nýtingarrétt. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif á efnahagsreikning félagsins.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

| | 30.06.2020 | 31.12.2020 |
|--|-------------|------------|
| Kostnaðarverð 1.1. | 44.929.571 | 39.906.624 |
| Viðbót á árinu | 2.203.205 | 5.022.948 |
| Kostnaðarverð fyrir matshækkun | 47.132.776 | 44.929.571 |
| Matshækkun 1.1. | 54.173.691 | 52.220.085 |
| Matsbreyting tímabilsins | 11.330.270 | 1.953.607 |
| Matshækkun í lok tímabils | 65.503.961 | 54.173.691 |
| Bókfært verð | 112.636.737 | 99.103.263 |
| Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig: | | |
| Keyptar eignir á tímabilinu | 1.912.021 | 3.811.831 |
| Seldar eignir á tímabilinu | (72.000) | 0 |
| Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu | 277.861 | 1.080.429 |
| Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu | 70.991 | 101.123 |
| Lóðarleigusamningar | 14.332 | 29.565 |
| | 2.203.205 | 4.030.575 |
| Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík. | | |
| Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo: | | |
| Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu | 11.330.270 | 1.953.607 |
| Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga | (491.410) | (211.980) |
| | 10.838.860 | 1.741.627 |

Mat fjárfestingaeigna

Við mat á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2021. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitalan hækkað um 8,43%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

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

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 25.626 m.kr. í lok tímabilsins 30.6.2021 (2020: 25.395 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 m.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 23.999 m.kr. (2020: 21.707 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem tekur gildi í árslok 2021 nam 104.508 m.kr. (2020: 94.800 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 75.907 m.kr. (2020: 68.402 m.kr.).

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir: 30.06.2021 31.12.2020

Verðtryggð skuldabréf:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,35% | 22.530.654 | 22.337.272 |
| Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60% | 9.878.998 | 9.817.897 |
| FEL 04 1, vextir 4,00% | 431.902 | 442.108 |
| FB100366, vextir 2,79% | 2.048.537 | 2.011.175 |
| FB100366u, vextir 2,85% | 267.530 | 262.650 |
| FB100366 SB, vextir 1,79% | 14.119.904 | 11.888.993 |
| Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00% | 779.726 | 784.211 |
| | <u>50.057.251</u> | <u>47.544.306</u> |

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, breytilegir vextir, nú 3,45%

371.736 378.133

Afallareikningur (yfirverðsreikningur)

(193.999) (234.924)

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir

50.234.987 47.687.515

Næsta árs afborganir

(1.133.478) (1.066.672)

Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals

49.101.510 46.620.843

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2021.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

30.06.2021 31.12.2020

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Tímabilið 1.7.2021 til 30.6.2022 / 1.1. til 31.12.2021 | 1.133.478 | 1.066.672 |
| Tímabilið 1.7.2022 til 30.6.2023 / 1.1. til 31.12.2022 | 1.157.177 | 1.089.113 |
| Tímabilið 1.7.2023 til 30.6.2024 / 1.1. til 31.12.2023 | 1.181.610 | 1.112.266 |
| Tímabilið 1.7.2024 til 30.6.2025 / 1.1. til 31.12.2024 | 1.206.803 | 1.136.158 |
| Tímabilið 1.7.2025 til 30.6.2026 / 1.1. til 31.12.2025 | 1.232.698 | 1.160.812 |
| Síðar | <u>44.517.222</u> | <u>42.357.418</u> |
| Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir | <u>50.428.987</u> | <u>47.922.439</u> |

7. Skammtímaskuldir

Þann 30.6.2021 skuldar félagið lánastofnun 0,6 m.kr. ásamt því að skulda skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 341,0 m.kr.

8. Tengdir aðilar

Skammtímaskuld við eiganda nam í lok tímabilsins 81,1 m.kr. (2020: 2,3 m.kr.)

9. Önnur mál

Félagsbústaðir gerðu í árslok 2016 samning við Reykjavíkurborg um kaup á 88 fasteignum samtals að fjárhæð 1.703 m.kr. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnu áætluðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 m.kr. sem skal sinna á næstu 5 árum. Ef viðhaldskostnaður verður lægri þá hafa Félagsbústaðir skuldbundið sig til þess að greiða Reykjavíkurborg mismuninn. Afhending eignanna fór fram í apríl 2017 og hefur verið gerður samningur við Reykjavíkurborg um leigu eignanna frá sama tíma.

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.650 m.kr. en um 100 m.kr. standa eftir óuppgerðar 30.6.2021. Fyrstu 48 íbúðirnar voru afhentar síðla árs 2019. Áætlað er að síðasti áfangi samningsins um 26 íbúðirnar verði afhentar í júní 2021 og samningsgreiðslur falli til á árunum 2020 og 2021.

Um mitt ár 2019 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 52 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.600 m.kr. um 1.447 m.kr. hefur þegar fallið til 30.6.2021.

Á árinu 2020 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 39 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.250 m.kr. um 784 m.kr. hefur þegar fallið til 30.6.2021.

Á árinu 2021 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 12 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 377 m.kr. um 72 m.kr. hefur þegar fallið til 30.6.2021.