

Almenna leigufélagið ehf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2020

# Efnisyfirlit

---

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

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Árs hlutareikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuárs hlutareikning félagsins og ellefu dótturfélaga þess, Alma BK ehf., Alma C ehf., Alma E ehf., Alma K ehf., Alma RED ehf., Alma S21 ehf., Alma S23 ehf., Alma SKB ehf., Alma 101 ehf., L56 ehf. og Ylma ehf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Tap varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2020 að fjárhæð 281 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní nam 12.421 millj.kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 46.611 millj. kr.

Rekstrartekjur samstæðunnar voru 1.335 millj. kr. sem er lækkun um 146 millj. kr. frá fyrra ári Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 748 millj. kr. sem er lækkun um 45 millj. kr. frá fyrra ári.

Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var neikvæð og nam 424 m.kr. og má að mestu leyti rekja til breytinga á skammtímahorfum í rekstri hótélíbúða samstæðunnar.

Fjármagnsgjöld voru 885 millj. kr. á tímabilinu og lækkuðu um 45 millj. kr. frá fyrra ári. Töluverð breyting varð á vaxtakjörum á lánum félagsins á tímabilinu. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins voru í lok júní 3,22% (3,55% þann 31.12.2019) og vegnir óverðtryggðir vextir 4,16% (5,39% þann 31.12.2019).

Hlutfé félagsins nam í lok tímabilsins 1.101 millj. kr. og var 100% í eigu Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs eins og í ársbyrjun. Engar breytingar voru gerðar á hlutfé á tímabilinu.

## Starfsemi tímabilsins

Í upphafi ársins 2020 voru íbúðir samstæðunnar 1.230 en yfir stendur vinna við að bæta eignasafnið með sölu íbúða sem uppfylla ekki kröfur samstæðunnar um arðsemi. Á tímabilinu voru 52 íbúðir seldar en engin íbúð keypt og taldi eignasafnið 1.178 íbúðir þann 30.6.2020. Þá voru 65% eignasafnsins staðsett á höfuðborgarsvæðinu, vegið samkvæmt fasteignamati 2020, og 28% safnsins innan pósthúsnúmera 101-108 í Reykjavík. Þá voru 18% eignasafnsins á Suðurnesjum.

Langtímaleiga íbúðarhúsnæðis er kjarnastarfsemi samstæðunnar og í byrjun ársins voru 1.116 íbúðir í langtímaleigu. Á sama tíma voru 98 íbúðir í skammtímaleigu til ferðamanna auk þess sem 16 hótélíbúðir við Laugaveg 56 voru á lokastigum byggingar.

Í byrjun mars 2020 varð alþjóðlegt hrun í ferðaþjónustu vegna heimsfaraldurs COVID-19. Í kjölfarið gripu stjórnendur til þeirra aðgerða að færa íbúðir úr skammtímaleigu yfir í hefðbundna langtímaleigu í því skyni að lágmarka neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Í lok tímabilsins höfðu allar skammtímaleiguíbúðir verið færðar tímabundið í hefðbundna langtímaleigu fyrir utan tvær sem settar voru í söluférlu. Samhliða var unnið að því að loka skammtímaleigurekstrinum og var öllu starfsfólki skammtímaleigu sagt upp. Fjárhagsleg áhrif þessara aðgerða voru ekki komin að fullu fram við lok tímabilsins. Ekki liggur fyrir hvenær félagið mun aftur hefja rekstur skammtímaleigu

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

## Covid-19

Stjórn og stjórnendur hafa fylgst náið með þróun mála tengdum heimsfaraldrinum og mögulegum áhrifum á félagið og gripið til viðeigandi aðgerða. Umfangsmestu aðgerðirnar hingað til fólust í yfirfærslu allra skammtímaleiguíbúða félagsins í hefðbundna langtímaleigu sbr. umfjöllun hér að framan. Í mars kynnti félagið almennt greiðsludreifingarúrræði fyrir viðskiptavinum sem urðu fyrir tekjumissi vegna faraldursins. Þann 20. ágúst 2020 hafði 71 viðskiptavinur nýtt sér úrræðið og frestað greiðslum að fjárhæð 22,4 m.kr. (0,9% af árstekjum) sem koma til greiðslu á næstu 24 mánuðum. Aðrar aðgerðir sem félagið hefur gripið til hafa snúið að öryggi og velferð starfsfólks og viðskiptavina, m.a. með auknum sóttvörnum á skrifstofu og í fasteignum félagsins ásamt aukinni áherslu á rafræna þjónustu.

Lausafjárstaða félagsins er sterk og grunnreksturinn hefur styrkst undanfarin misseri á sama tíma og fjármagnskostnaður hefur farið lækkandi vegna endurfjármögnunar og lækkunar vaxta á skuldum sem bera breytilega vexti. Samstæðan hefur hvorki dregið á lánalínu né sótt um frestun greiðslna af bankalánum eða skuldabréfum. Rekstrarfélag skammtímaleigunnar hefur sótt um frestun á þremur gjalddögum opinberra gjalda, en að öðru leyti hefur félagið ekki hagnýtt stuðning frá hinu opinbera á tímabilinu. Á sama tíma hefur félagið staðið með viðskiptavinum sínum með fyrrnefndu greiðsludreifingarúrræði, auk þess að styðja af krafti við fjölbreytt samfélagsverkefni. Þannig hefur félagið sýnt í verki þá stefnu sína að vera leiðandi afl þegar kemur að samfélagslegri ábyrgð og langtímaöryggi á almennum leigumarkaði.

Auk sterkar lausafjárstöðu býr félagið að traustum hópi viðskiptavina og stöðugri eftirspurn eftir þjónustu sem verður ekki fyrir miklum áhrifum af skammtímasveiflum í efnahagslífinu. Samandregið má því fullyrða að félagið sé vel í stakk búið til þess að takast á við komandi áskoranir og hafi alla burði til að standa áfram sterkt í þeim efnahagslegu þrengingum sem framundan eru.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2020, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2020.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2020.

Stjórn:

Anna Rut Agústsdóttir  
Einar Sigurðsson  
Edda Lára Þorvaldsdóttir  
Asegu Baldur

Framkvæmdastjóri:

María Trine Steinhilgadóttir

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

## Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélaginu ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuárshlutareikningnum

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

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

### Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

### Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag hennar 30. júní 2020 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur, 27. ágúst 2020.

### Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson  
Löggiltur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2020

---

	Skýr.	2020 1.1.-30.6	2019 1.1.-30.6
Rekstrartekjur .....	6	1.335.019	1.481.121
Rekstrarkostnaður .....	7	( 586.859)	( 688.175)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>748.159</b>	<b>792.946</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	10	227.464	104.705
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	( 423.718)	62.274
Afskriftir .....		( 18.316)	( 13.646)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>533.590</b>	<b>946.280</b>
Fjármunatekjur .....	9	13.284	7.355
Fjármagnsgjöld .....	9	( 898.425)	( 937.624)
Hrein fjármagnsgjöld		( 885.141)	( 930.268)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>( 351.551)</b>	<b>16.012</b>
Tekjuskattur .....		70.202	( 3.202)
<b>Heildarafkoma tímabilsins .....</b>		<b>( 281.349)</b>	<b>12.809</b>

# Efnahagsreikningur 30. júní 2020

	Skýr.	30.6.2020	31.12.2019
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	10	44.436.465	46.044.638
Óefnislegar eignir .....		10.533	9.837
Rekstrarfjármunir .....		140.151	156.225
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>46.210.699</u>
		44.587.148	
Viðskiptakröfur .....		96.753	96.483
Aðrar skammtímakröfur .....	12	362.229	154.334
Handbært fé .....		1.564.439	1.126.394
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>1.377.211</u>
		2.023.421	
		<b>Eignir samtals</b>	<b>47.587.910</b>
		<u>46.610.569</u>	<u>47.587.910</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....		9.332.554	9.390.814
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.987.460	2.210.549
	Eigið fé 13	<u>12.420.719</u>	<u>12.702.068</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	29.048.139	29.328.337
Leiguskuld .....		527.784	528.751
Tekjuskattsskuldbinding .....		3.437.937	3.508.139
		<u>Langtímaskuldir og skuldbindingar</u>	<u>33.365.226</u>
		33.013.860	
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	422.388	826.950
Næsta árs afborganir leiguskuldar .....		19.150	18.388
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		734.453	675.278
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>1.520.616</u>
		1.175.991	
		<b>Skuldir samtals</b>	<b>34.885.842</b>
		<u>34.189.850</u>	<u>34.885.842</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>47.587.910</b>
		<u>46.610.569</u>	<u>47.587.910</u>

## Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2020

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samantals
Eigið fé 1. janúar 2020 .....	1.100.705	9.390.814	2.210.550	0	12.702.068
Tap og heildarafkoma tímabilsins .....				( 281.349)	( 281.349)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			( 223.089)	223.089	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 58.260)		58.260	0
Eigið fé 30. júní 2020 .....	1.100.705	9.332.554	1.987.460	0	12.420.719
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	1.100.705	9.395.333	2.184.006	0	12.680.044
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....				12.809	12.809
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			195.558	( 195.558)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 182.749)		182.749	0
Eigið fé 30. júní 2019 .....	1.100.705	9.212.584	2.379.564	0	12.692.853



# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.-30.6	2019 1.1.-30.6
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	281.349)	12.809
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	227.464)	( 104.705)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	423.718	( 62.274)
Afskriftir .....		18.316	13.646
Hrein fjármagnsgjöld .....	9	885.141	930.268
Tekjuskattur .....	(	70.202)	3.202
		<u>748.159</u>	<u>792.946</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímafröfur, lækkun (hækkun) .....		91.138	( 169.013)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....	(	50.646)	74.022
		<u>40.492</u>	<u>( 94.991)</u>
		<u>788.651</u>	<u>697.955</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta			
Innborgaðar vaxtatekjur .....		13.284	6.291
Greidd vaxtagjöld .....	(	485.203)	( 569.700)
		<u>316.732</u>	<u>134.546</u>
Handbært fé frá rekstri			
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	(	3.119)	( 81.298)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	10	( 122.896)	( 300.793)
Söluverð fjárfestingareigna .....		1.237.485	343.065
		<u>1.111.470</u>	<u>( 39.026)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir lána .....	(	981.003)	( 2.377.294)
Útgáfa skuldabréfa .....		0	3.666.839
Afborganir leiguskulda .....	(	9.155)	0
Skuldir við tengda aðila .....		0	( 138.344)
		<u>( 990.157)</u>	<u>1.151.201</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		438.045	1.246.720
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>1.126.394</u>	<u>735.862</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>1.564.439</u>	<u>1.982.583</u>

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 10 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### *Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt*

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2019. Árshlutareikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2020.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2019. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.al.is](http://www.al.is).

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

## 4. Áhrif COVID-19 á reikningsskil

Mjög óvenjulegar aðstæður hafa nú skapast í efnahagslífinu vegna COVID-19 heimsfaraldursins. Við undirritun árshlutareikningsins er enn til staðar óvissa um hvaða áhrif þessi staða mun hafa á félagið næsta misseri.

Til skamms tíma meta stjórnendur það sem svo að neikvæð áhrif á skammtímaleigurrekstur félagsins verði umtalsverð. Til að lágmarka þau hafa stjórnendur fært skammtímaleigureignir yfir í langtímaleigu og rekstri skammtímaleigunnar verið lokað tímabundið.

Til að draga úr líkum á greiðslufalli leigutaka með tilheyrandi kostnaði og tekjutapi hefur félagið boðið viðskiptavinum sínum upp á úrræði fyrir þá sem lenda í tímabundnum tekjumissi sem felur í sér að lækka greiðslubyrði tímabundið og dreifa greiðslum yfir lengra tímabil. Ekki er ljóst hversu mikil áhrifin verða á langtímaleigurrekstur félagsins en að mati stjórnenda liggur mesta áhættan til skamms tíma lítið í auknum vanskilum leigutaka vegna þess efnahagslega áfalls sem faraldurinn hefur í för með sér.

Stjórnendur hafa gert sviðsmyndagreiningar á mögulegum áhrifum faraldursins og tekið tillit til framkominna áhrifa í árshlutareikningi þessum að því marki sem innri og ytri upplýsingar og gögn leyfa, þ.m.t. á gangvirðismati fjárfestingareigna félagsins. Það er jafnframt mat þeirra að ekki leiki vafi á rekstarhæfi félagsins þrátt fyrir áður nefnda óvissu.

## 5. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Það er mat stjórnenda að veruleg óvissa sé til staðar varðandi þróun efnahagsmála vegna COVID-19 heimsfaraldursins, sem geti haft áhrif á síðara mat á virði eigna félagsins og getu einstaka viðskiptavina þess til að standa við leiguskuldbindingar sínar

## Skýringar, frh.:

### 6. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfspætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á leigugeignum til skemmri eða lengri tíma.

<b>Starfspættir 1.1-30.6.2020</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.366.258	79.588	(110.828)	1.335.019
Rekstrarkostnaður .....	(512.622)	(185.065)	110.828	(586.859)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	853.636	(105.476)	0	748.159
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	227.464	0		227.464
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(423.718)	0		(423.718)
Afskriftir .....	(6.684)	(11.632)		(18.316)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(882.809)	(2.332)		(885.141)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	(232.111)	(119.440)		(351.551)
Tekjuskattur .....				70.202
Hagnaður ársins .....				(281.349)
Eignir í lok tímabils 2020 .....	46.795.272	166.490	(351.192)	46.610.569
Skuldir í lok tímabils 2020 .....	33.307.567	531.091	351.192	34.189.850
Stöðugildi að meðaltali .....	15	17		32
Stöðugildi í lok tímabils .....	19	10		29
<b>Starfspættir 1.1-30.6.2019</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.419.543	215.653	(154.074)	1.481.121
Rekstrarkostnaður .....	(565.152)	(277.098)	154.074	(688.175)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	854.390	(61.445)	0	792.946
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	104.705	0		104.705
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	62.274	0		62.274
Afskriftir .....	(7.968)	(5.678)		(13.646)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(930.054)	(214)		(930.268)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	83.348	(67.337)		16.012
Tekjuskattur .....				(3.202)
Hagnaður ársins .....				12.809
Eignir í lok tímabils 2019 .....	48.159.922	258.991	(294.961)	48.123.952
Skuldir í lok tímabils 2019 .....	34.701.942	434.196	294.961	35.431.099
Stöðugildi að meðaltali .....	17	25		42
Stöðugildi í lok tímabils .....	18	32		50

## Skýringar, frh.:

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2020	2019
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	130.962	130.493
Viðhaldskostnaður .....	62.780	57.177
Vátryggingar .....	20.989	18.769
Rafmagn og hiti .....	37.904	37.739
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	104.130	104.618
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	115.661	162.549
Virðisrýrnun krafna .....	4.751	994
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	109.682	175.837
	<u>586.859</u>	<u>688.175</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	356.766	348.795
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	115.661	162.549
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	114.433	176.831
	<u>586.859</u>	<u>688.175</u>

### 8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2020	2019
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Laun.....	142.669	164.408
Mótframlag í líffeyrissjóð.....	18.350	20.667
Önnur launatengd gjöld.....	12.521	14.734
	<u>173.540</u>	<u>199.809</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	33.518	37.490
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu.....	74.592	95.758
Annar rekstrarkostnaður.....	65.430	66.561
	<u>173.540</u>	<u>199.809</u>
Stöðugildi að meðaltali.....	32	42
Stöðugildi í lok tímabils.....	29	50

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2020	2019
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtatekjur af bankainnstæðum.....	11.157	4.971
Vaxtatekjur af lánum og kröfum.....	2.127	2.384
	<u>13.284</u>	<u>7.355</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2020	2019
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum.....	609.189	693.892
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum.....	275.274	231.215
Vaxtagjöld af leiguskuld.....	13.963	12.516
	<u>898.425</u>	<u>937.624</u>

## Skýringar, frh.:

### 10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2020	31.12.2019
Staða í ársbyrjun.....	45.499.089	45.109.440
Yfirtekið í samstæðu.....	0	575.994
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum.....	0	20.366
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum.....	122.896	451.569
Seldar fjárfestingareignir.....	(1.543.765)	(884.247)
Söluhagnaður fjárfestingareigna.....	227.464	112.992
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	(414.022)	112.974
Staða í lok tímabilsins.....	<u>43.891.662</u>	<u>45.499.089</u>
Leigugeignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	545.549	566.765
Breyting vegna endurmats .....	29.909	9.211
Seldar eignir .....	(20.959)	(11.414)
Matsbreyting leigugeigna .....	(9.697)	(19.013)
Staða í árslok .....	<u>544.802</u>	<u>545.549</u>
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>44.436.465</u>	<u>46.044.638</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

### 11. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilotímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Alma BK ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma C ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma E ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma K ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma RED ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma S21 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma S23 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma SKB ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma 101 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
L56 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík .....	100%	Rekstrarfélag

## Skýringar, frh.:

### 12. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.6.2020	31.12.2019
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	307.925	56.589
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	54.304	97.744
	<u>362.229</u>	<u>154.333</u>

### 13. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	30.6.2020	31.12.2019
Hlutafé .....	1.100.705	1.100.705
Yfirverðsreikningur .....	9.332.554	9.390.814
	<u>10.433.259</u>	<u>10.491.519</u>

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

### 14. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	30.6.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir .....	3,22% / 3,55%	2048	17.909.020	18.253.079
Óverðtryggðar skuldir .....	4,16% / 5,39%	2028	11.561.506	11.902.208
			<u>29.470.526</u>	<u>30.155.287</u>

Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:

	<u>29.470.526</u>	<u>30.155.287</u>
--	-------------------	-------------------

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2020	31.12.2019
Innan 12 mánaða .....	422.388	826.950
Frá 12 - 24 mánuðum .....	446.842	453.240
Frá 24 - 36 mánuðum .....	472.721	481.151
Frá 36 - 48 mánuðum .....	500.109	510.782
Frá 48 - 60 mánuðum .....	1.763.520	1.798.027
Afborgun síðar .....	25.864.946	26.085.137
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals .....	<u>29.470.526</u>	<u>30.155.287</u>