

Félagsbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. september 2021

Félagsbústaðir hf.
Pönglabakka 4
109 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

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 13.143 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2021. Eigið fé í lok tímabilsins nam 61.962 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 3.240 m.kr.

Hlutfé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.240 m.kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins 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 rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2021 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2021.

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

Reykjavík, 25. nóvember 2021

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

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

	Skýr.	2021 1.1. - 30.09.	2020 1.1. - 30.09.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		3.504.936	3.186.957
Aðrar tekjur		288.474	255.186
		3.793.410	3.442.144
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		386.076	364.613
Viðhald og framkvæmdir		836.639	804.118
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		418.953	385.352
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		263.888	233.546
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		94.790	112.931
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		34.220	14.323
		2.034.565	1.914.884
Rekstrarhagnaður		1.758.845	1.527.260
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		11.010	35.354
Vaxtagjöld		(829.584)	(855.741)
		(818.574)	(820.388)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		940.271	706.872
Verðbætur langtímalána		(1.622.582)	(1.169.016)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(682.311)	(462.144)
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	13.825.001	2.540.220
Óreglulegar tekjur, sala eigna			157.483
Heildarhagnaður tímabilsins		13.142.690	2.235.558

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2021

	Skýr.	30.09.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	116.111.912	99.103.263
Eignir til eigin nota		<u>239.101</u>	<u>245.829</u>
		<u>116.351.013</u>	<u>99.349.092</u>
Langtímakröfur		<u>42.706</u>	<u>41.313</u>
	Fastafjármunir	<u>116.393.719</u>	<u>99.390.404</u>
Viðskiptakröfur		74.419	68.288
Krafa á eiganda		0	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		93.877	105.634
Aðrar skammtímakröfur		197.365	169.582
Handbært fé		<u>836.005</u>	<u>727.334</u>
	Veltufjármunir	<u>1.201.666</u>	<u>1.070.837</u>
	Eignir samtals	<u>117.595.385</u>	<u>100.461.241</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Matshækkun fjárfestingareigna		68.624.785	54.173.691
Ójafnað eigið fé		<u>(9.902.815)</u>	<u>(8.594.412)</u>
	Eigið fé	<u>61.962.236</u>	<u>48.819.546</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		4.410.083	2.908.523
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		64.929	51.244
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	<u>49.281.864</u>	<u>46.620.844</u>
Skuld við lánastofnun	7	143	385
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	237.399	539.268
Áfallnir vextir		166.147	116.039
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	1.149.033	1.066.672
Aðrar skammtímaskuldir		259.649	336.390
Skuld við eiganda		<u>63.901</u>	<u>2.331</u>
	Skammtímaskuldir	<u>1.876.272</u>	<u>2.061.085</u>
	Skuldir samtals	<u>51.158.136</u>	<u>48.681.928</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>117.595.385</u>	<u>100.461.241</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2021

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2021				
Eigið fé 1. janúar 2021	3.240.267	54.173.691	(8.594.412)	48.819.546
Hlutfjáráukning	0			0
Heildarhagnaður tímabilsins		14.451.093	(1.308.403)	13.142.690
Eigið fé 30. júní 2021	<u>3.240.267</u>	<u>68.624.785</u>	<u>(9.902.815)</u>	<u>61.962.236</u>

Tímabilið 1. janúar til 30. september 2020

Eigið fé 1. janúar 2020	3.093.051	52.220.085	(8.083.520)	47.229.616
Hlutfjáráukning	147.215			147.215
Heildarhagnaður ársins		2.674.599	(439.042)	2.235.557
Útgefið hlutfé				
Eigið fé 30. júní 2020	<u>3.240.266</u>	<u>54.894.684</u>	<u>(8.522.562)</u>	<u>49.612.388</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. 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 25.11.2021.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum 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 viðskiptavini 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:

	30.09.2021	31.12.2020
Kostnaðarverð 1.1.	44.929.571	39.906.624
Viðbót á árinu	2.557.556	5.022.948
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	47.487.128	44.929.571
Matshækkun 1.1.	54.173.691	52.220.085
Matsbreyting tímabilsins	14.451.093	1.953.607
Matshækkun 30.9.2021	68.624.785	54.173.691
Bókfært verð 30.9.2021	116.111.912	99.103.263
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	2.208.288	3.811.831
Seldar eignir á tímabilinu	(276.700)	0
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	568.600	1.080.429
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	43.036	101.123
Lóðarleigusamningar	14.332	29.565
	2.557.556	5.022.948
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	14.451.093	1.953.607
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(626.093)	(211.980)
	13.825.001	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 11,46%. 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 25.711 m.kr. í lok tímabilsins 30.9.2021 (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 24.120 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:	30.09.2021	31.12.2020
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,35%	22.607.501	22.337.272
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	9.928.270	9.817.897
FEL 04 1, vextir 4,00%	424.870	442.108
FB100366, vextir 2,79%	2.060.215	2.011.175
FB100366u, vextir 2,85%	269.055	262.650
FB100366 SB, vextir 1,79%	14.191.860	11.888.993
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	774.524	784.211
	<u>50.256.294</u>	<u>47.544.306</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, breytilegir vextir nú 3,45%	<u>368.378</u>	<u>378.133</u>
Afallareikningur (yfirverðsreikningur)	(193.774)	(234.924)
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	50.430.898	47.687.515
Næsta árs afborganir	(1.149.033)	(1.066.672)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>49.281.864</u>	<u>46.620.843</u>

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

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.09.2021	31.12.2020
Tímabilið 1.7.2021 til 30.6.2022 / 1.1. til 31.12.2021	1.149.033	1.066.672
Tímabilið 1.7.2022 til 30.6.2023 / 1.1. til 31.12.2022	1.173.112	1.089.113
Tímabilið 1.7.2023 til 30.6.2024 / 1.1. til 31.12.2023	1.197.939	1.112.266
Tímabilið 1.7.2024 til 30.6.2025 / 1.1. til 31.12.2024	1.223.537	1.136.158
Tímabilið 1.7.2025 til 30.6.2026 / 1.1. til 31.12.2025	1.249.764	1.160.812
Síðar	<u>44.631.286</u>	<u>42.357.418</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>50.624.672</u>	<u>47.922.439</u>

7. Skammtímaskuldir

Þann 30.9.2021 skuldar félagið lánastofnun 0,1 m.kr. ásamt því að skulda skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 237,4 m.kr.

8. Tengdir aðilar

Skammtímaskuld við eiganda nam í lok tímabilsins 63,9 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 millj. kr. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnu áætluðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 millj. 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.

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 3.400 m.kr. en um 892 m.kr. standa eftir óuppgerðar 30.9.2021. Nú þegar hafa 50 íbúðir verið afhentar en samkomulagið hljóðar upp á 103 íbúðir í heild sinni. Áætlað er að hluti samkomulagsins um 41 íbúð verði afhentar á næstu 6 mánuðum en rest, 12 íbúðir, verði afhentar undir lok árs 2022 og í byrjun árs 2023. Gert er ráð fyrir að samningsgreiðslur falli til á árunum 2021 til 2023.