

Alma íbúðafélag hf.  
Árshlutareikningur  
samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2023

# Efnisyfirlit

---

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

---

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Árshlutareikningur Ölmur íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og tólf dótturfélaga þess, Alma langtímaleiga ehf., Alma hótelíbúðir 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 lánastarfsemi og fjárfestingum í arðbærum atvinnurekstri.

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

## Rekstur og fjárhagsstaða

Tap varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023 að fjárhæð 2.105 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní nam 30.719 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 99.227 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 2.147 millj. kr. sem er hækkun um 368 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2022. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) tímabilsins nam 1.543 millj. kr. sem er hækkun um 319 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

Fjármagnsgjöld námu 2.853 millj. kr. á tímabilinu og jukust um 919 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2022. Félagið hélt þrjú víxlaútboð á tímabilinu og nam fjárhæð útgefina víxla 3.180 millj. kr.

## Starfsemi tímabilsins

Á tímabilinu voru 29 íbúðir seldar og 3 íbúðir keyptar. Í lok tímabilsins taldi eignasafnið um 149 þúsund fermetra. Í lok júní voru því 1.056 íbúðir í eignasafninu og 58 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Langtímaleigurekstur félagsins gekk vel á tímabilinu og jukust hreinar leigutekjur um 333 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af tekjum í íbúðarleigu nam 64,7% (2022: 62,6%) og fyrir atvinnuhúsnæði nam hlutfallið 79,6% (2022: 70,6%). Í langtímaleigurekstrinum hafa vanskil aukist og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 6,1 millj. kr. (2022: 1,6 millj. kr.) færðar niður í bókum félagsins á tímabilinu, eða sem nemur um 0,4% (2022: 0,09%) af langtímaleigutekjum tímabilsins.

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru í lok júní nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í lok júní voru hlutabréf í skráðum verðbréfum að fjárhæð 12.321 millj. kr. og voru áhrif af verðbréfafjárfestingum neikvæð sem nam 1.454 millj. kr. á tímabilinu.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningssskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2023, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2023.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2023.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður  
Eggert Árni Gíslason  
Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning samstæðu Ölmú íbúðafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit 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 samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árs hlutareikningar“.

Reykjavík, 31. ágúst 2023

**KPMG ehf.**

Hlynur Sigurðsson

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
Tekjur af fjárfestingareignum .....		2.147.113	1.779.426
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	9	( 536.084)	( 501.838)
Hreinar leigutekjur		<u>1.611.029</u>	<u>1.277.589</u>
Aðrar rekstrartekjur .....	8	90.840	55.148
Annar rekstrarkostnaður .....	9	( 159.259)	( 109.536)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.542.610</b>	<b>1.223.200</b>
(Sölutap) söluhagnaður fjárfestingareigna .....	12	( 184.161)	390.154
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	484.339	3.665.817
Afskriftir .....	13	( 35.823)	( 21.693)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>1.806.965</b>	<b>5.257.478</b>
Fjármunatekjur .....	11	17.705	5.098
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum .....	11	( 1.454.315)	2.025.819
Fjármagnsgjöld .....	11	( 2.853.114)	( 1.933.971)
(Hrein fjármagnsgjöld) hreinar fjármunatekjur		<u>( 4.289.724)</u>	<u>96.946</u>
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>( 2.482.759)</b>	<b>5.354.424</b>
Tekjuskattur .....		<u>377.518</u>	( 659.231)
<b>(Tap) hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b><u>( 2.105.241)</u></b>	<b><u>4.695.193</u></b>
<b>Skipting (taps) hagnaðar og heildar(taps)- hagnaðar</b>			
Hluthafar móðurfélags .....		( 2.105.821)	4.685.022
Hlutdeild minnihluta .....		580	10.171
<b>(Tap) hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins</b>		<u>( 2.105.241)</u>	<u>4.695.193</u>

# Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	12	74.635.512	77.682.092
Fjárfestingareignir í byggingu .....	5	1.169.639	251.589
Rekstrarfjármunir .....	13	4.414.368	1.452.175
Eignarhlutir í öðrum félögum .....	14	12.364.304	13.297.112
Aðrir fjármálagerningar .....		94.351	92.136
Lán til tengdra félaga .....		243.658	0
Fastafjármunir		<u>92.921.832</u>	<u>92.775.105</u>
Viðskiptakröfur .....	16	52.497	41.848
Kröfur á tengda aðila .....	20	5.274.525	3.950.764
Fasteignir til sölu .....	12	163.319	301.444
Aðrar skammtímakröfur .....	16	393.866	385.476
Handbært fé .....		421.376	533.061
Veltufjármunir		<u>6.305.582</u>	<u>5.212.593</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>99.227.415</u></u>	<u><u>97.987.698</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur .....		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé .....		15.306.686	15.545.535
Óráðstafað eigið fé .....		2.978.676	4.242.437
Eigið fé hluthafa móðurfélags	17	<u>30.716.881</u>	<u>32.219.491</u>
Hlutdeild minnihluta .....		1.868	9.289
Eigið fé samtals		<u>30.718.749</u>	<u>32.228.780</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	18	42.192.508	43.363.076
Skuldir við tengda aðila .....	20	0	485.000
Leiguskuld .....		787.792	746.409
Tekjuskattsskuldbinding .....		8.206.508	8.590.001
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>51.186.807</u>	<u>53.184.486</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	18	9.529.752	6.538.092
Skuldir við tengda aðila .....	20	1.411.184	529.100
Afleiðusamningar .....	15	1.890.548	1.022.656
Verðbréfalán .....		3.495.079	3.405.818
Skattar ársins .....		8.110	15.326
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		987.185	1.063.439
Skammtímaskuldir		<u>17.321.858</u>	<u>12.574.431</u>
Skuldir samtals		<u>68.508.665</u>	<u>65.758.918</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>99.227.415</u></u>	<u><u>97.987.698</u></u>

## Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2023

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	1.295.388	11.136.131	15.545.536	4.242.437	32.219.492	9.289	32.228.781
Tap og heildarafkoma tímabilsins .....				( 2.105.821)	( 2.105.821)	579	( 2.105.242)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			( 835.969)	835.969	0		0
Endurmat rekstrarfjármuna .....			597.119	6.090	603.210		603.210
Greiddur arður til minnihluta .....						( 8.000)	( 8.000)
Eigið fé 30. júní 2023 .....	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>15.306.686</u>	<u>2.978.676</u>	<u>30.716.881</u>	<u>1.868</u>	<u>30.718.749</u>
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 tímabilsins .....				4.685.022	4.685.022	10.171	4.695.193
Fært af bundnum hlutdeildarreikning .....			4.948.465	( 4.948.465)	0		0
Greiddur arður til minnihluta .....						( 132.160)	( 132.160)
Eigið fé 30. júní 2022 .....	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>14.156.607</u>	<u>4.952.768</u>	<u>31.540.894</u>	<u>10.873</u>	<u>31.551.767</u>

# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	2.105.241)	4.695.193
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....		0	( 2.157)
Sölutap (söluhagnaður) fjárfestingareigna .....	12	184.161	( 387.997)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	( 484.339)	( 3.665.817)
Afskriftir .....	13	33.853	21.693
Hrein fjármagnsgjöld (hreinar fjármunatekjur) .....	11	4.289.724	( 96.946)
Tekjuskattur .....		( 377.518)	659.231
Veltufé frá rekstri		1.540.640	1.223.200
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....	(	141.129)	134.208
Skammtímaskuldir, hækkun .....		702.990	91.154
		561.861	225.362
Handbært fé frá rekstri án vaxta		2.102.500	1.448.563
Innborgaðar vaxtatekjur .....		15.749	4.364
Innborgaður arður .....		715.881	704.432
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.787.514)	( 1.204.437)
Greiddir skattar .....		0	( 11.691)
Handbært fé frá rekstri		1.046.616	941.231
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	12	( 377.135)	( 3.617.458)
Fjárfestingareignir í byggingu .....	5	( 918.050)	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	13	( 80.470)	( 20.687)
Fjárfesting í dótturfélögum að fráregnu yfirteknu handbæru fé .....	14	0	( 43.451)
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum .....		( 472.727)	( 4.133.824)
Innborgun inn á fasteign .....		0	( 112.137)
Söluverð fjárfestingareigna .....	12	1.660.956	1.829.895
Söluverð rekstrarfjármuna .....	13	0	9.250
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum .....		101.515	2.842.061
Kröfur á tengda aðila .....	21	( 1.514.519)	( 1.076.589)
Fjárfestingarhreyfingar		( 1.600.430)	( 4.322.940)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Greiddur arður til minnihluta .....	(	8.000)	( 132.160)
Tekin ný vaxtaberandi lán .....	19	871.828	6.301.849
Afborganir vaxtaberandi lána .....	19	( 763.068)	( 2.895.642)
Breytingar á verðbréfaláni .....		89.261	2.060.098
Skuldir við tengda aðila .....	21	252.108	( 1.471.103)
Fjármögnunarhreyfingar		442.129	3.863.042
Breyting handbærs fjár .....	(	111.685)	481.333
Handbært fé í ársbyrjun .....		533.060	769.730
Handbært fé í lok tímabilsins .....		421.376	1.251.063

# 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 tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 hefur að geyma árshlutareikning 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. 20 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 2022. 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 31. ágúst 2023.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaáðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2022. 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 og eignarhlutir í öðrum félögum eru metnar á gangvirði.

## 4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaáðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

## 5. 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. Einnig hefur dótturfélag samið um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík og er 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.

## 6. 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.

## 7. Starfsþáttayfirlit

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

## Skýringar, frh.:

### 7. Starfspáttayfirlit, frh.

<b>Starfspáttir 1.1.-30.6.2023</b>	<b>Íbúðar- húsnæði</b>	<b>Atvinnu- húsnæði</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Byggingar- starfsemi</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.556.753	622.681	58.519	0	2.237.953
Rekstrarkostnaður .....	(548.895)	(126.740)	(19.652)	(56)	(695.343)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	1.007.858	495.941	38.867	(56)	1.542.610
Sölutap fjárfestingareigna .....	(184.161)	0	0	0	(184.161)
Matsbreyting fjárfestingareigna ....	(91.320)	575.659	0	0	484.339
Afskriftir .....	(7.451)	(25.566)	(2.807)	0	(35.823)
Rekstrarhagnaður (tap) .....	724.927	1.046.034	36.060	(56)	1.806.965
Hrein fjármagnsgjöld .....					(4.289.724)
Tap fyrir tekjuskatt .....					(2.482.759)
Tekjuskattur .....					377.518
Tap tímabilsins .....					(2.105.241)
Fjárfestingareignir .....					
í lok tímabils 2023 .....	58.518.257	16.117.255	0	0	74.635.512
<b>Starfspáttir 1.1.-30.6.2022</b>	<b>Íbúðar- húsnæði</b>	<b>Atvinnu- húsnæði</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Byggingar- starfsemi</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.351.209	438.055	45.310	0	1.834.574
Rekstrarkostnaður .....	(505.062)	(128.910)	(10.015)	32.613	(611.374)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	846.147	309.145	35.295	32.613	1.223.200
Söluhagnaður fjárfestingareigna ..	390.154	0	0	0	390.154
Matsbreyting fjárfestingareigna ....	2.183.876	1.481.941	0	0	3.665.817
Afskriftir .....	(6.778)	(7.595)	(7.321)	0	(21.693)
Rekstrarhagnaður .....	3.413.399	1.783.491	27.975	32.613	5.257.477
Hreinar fjármunatekjur .....					96.946
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....					5.354.423
Tekjuskattur .....					(659.231)
Hagnaður tímabilsins .....					4.695.192
Fjárfestingareignir .....					
í lok tímabils 2022 .....	55.051.024	16.108.516	0	0	71.159.540

## Skýringar, frh.:

### 8. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Skammtímaleigutekjur .....	58.519	45.310
Þjónustutekjur .....	7.774	9.838
Aðrar tekjur .....	24.547	0
Aðrar rekstrartekjur samtals .....	<u>90.840</u>	<u>55.148</u>

### 9. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	184.128	193.710
Viðhaldskostnaður .....	115.347	77.498
Vátryggingar .....	20.648	24.411
Rafmagn og hiti .....	48.632	47.812
Virðisrýrnun krafna .....	6.110	1.605
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	167.328	158.406
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	19.652	10.015
Kostnaðarverð seldra íbúða .....	0	(33.389)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	133.497	131.305
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>695.343</u>	<u>611.374</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	536.084	501.838
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	19.652	10.015
Kostnaðarverð seldra íbúða .....	0	(33.389)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	139.607	132.910
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>695.343</u>	<u>611.374</u>

### 10. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Laun .....	66.979	70.429
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	8.428	9.610
Önnur launatengd gjöld .....	5.593	6.317
	<u>81.000</u>	<u>86.356</u>

## Skýringar, frh.:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>10. Laun og launatengd gjöld, frh.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:		
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	66.121	75.251
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	14.879	11.105
	<u>81.000</u>	<u>86.356</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	13	15
Stöðugildi í lok tímabils .....	12	14
<b>11. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>		
Fjármunatekjur greinast þannig:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	13.113	1.626
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	4.592	3.472
	<u>17.705</u>	<u>5.098</u>
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa, þ.m.t. afleiðusamningar .....	(2.170.197)	1.321.387
Arðstekjur .....	715.881	704.432
	<u>(1.454.315)</u>	<u>2.025.819</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(1.603.302)	(1.125.407)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(1.211.208)	(795.924)
Vaxtagjöld af leiguskuld .....	(38.604)	(12.640)
	<u>(2.853.114)</u>	<u>(1.933.971)</u>
<b>12. Fjárfestingareignir</b>		
Fjárfestingareignir greinast þannig:	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Staða í ársbyrjun .....	76.935.682	65.071.633
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni .....	(2.314.335)	(1.180.457)
Yfirtekið í samstæðu .....	0	2.665.700
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	276.392	4.343.971
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	100.744	342.297
Seldar fjárfestingareignir .....	(1.589.065)	(3.763.068)
(Sölutap) söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(184.161)	398.207
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	484.339	8.324.858
Fasteignir til sölu, breyting .....	138.125	732.542
Staða í lok tímabils .....	<u>73.847.721</u>	<u>76.935.682</u>
Leigueignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	746.409	447.419
Breyting vegna endurmats .....	19.111	43.275
Keyptar eignir .....	(7.282)	(12.228)
Seldar eignir .....	29.553	267.944
Staða í lok tímabils .....	<u>787.792</u>	<u>746.409</u>
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>74.635.512</u>	<u>77.682.092</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir, frh.

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:	30.6.2023	31.12.2022
Höfuðborgarsvæðið .....	54.592.809	57.465.338
Vesturland .....	4.436.096	4.339.164
Norðurland .....	2.147.688	2.245.637
Austurland .....	952.910	964.506
Suðurland .....	2.747.231	2.819.707
Suðurnes .....	8.970.987	9.101.330
	<u>73.847.721</u>	<u>76.935.682</u>

Á tímabilinu voru hluti af fjárfestingareignum færðar á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistipjónustu. 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.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eignar er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsu 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 breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,0-9,9% (31.12.2022: 4,5-9,8%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

### 13. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2023	31.12.2022
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.452.175	634.852
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	2.647
Keypt á árinu .....	80.470	54.511
Selt á árinu .....	0	( 801.513)
Söluhagnaður .....	0	401.472
Fjárfestingareign endurflokkuð sem rekstrarfjármunir .....	2.314.335	1.180.458
Endurmat rekstrarfjármuna .....	601.241	50.610
Afskrift ársins .....	(33.854)	( 70.862)
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>4.414.368</u>	<u>1.452.175</u>
Afskriftarhlutföll .....	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og hugbúnaður.

## Skýringar, frh.:

### 13. Rekstrarfjármunir, frh.

Í júní lok var hluti af fasteignum samstæðunnar færðar í áætlað markaðsverð á grundvelli tekjuvirðis á gangvirði. Var þetta gert þar sem bókfært verð fasteignanna þótti ekki endurspegla nægjanlega virði þeirra. Vegna þessa var fært sérstakt endurmat að fjárhæð 601,2 millj. kr. sama fjárhæð er færð á sérstakan endumatsreikning á meðal eigin fjár að frádraginni hækkun á tekjuskattsskuldbindingu að fjárhæð 120,3 millj. kr. Í lok tímabils nemur sérstakt endurmat 597,1 millj. kr.

### 14. Eignarhlutir í öðrum félögum

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

	Nafnverð/ hlutir	30.6.2023 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2022 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Eik fasteignafélag hf. ....	562.891	6.304.375	562.891	6.642.110
Reitir fasteignafélag hf. ....	49.157	3.760.502	44.784	4.008.199
Reginn hf. ....	71.769	1.708.111	70.769	1.939.080
Aðrir eignarhlutir .....		547.516		663.923
		<u>12.320.504</u>		<u>13.253.311</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði .....		43.801		43.801
Eignarhlutir í öðrum félögum .....		<u>12.364.304</u>		<u>13.297.112</u>

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 12.091 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfaláni sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir við fjármálastofnanir.

### 15. Afleiðusamningar

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

	30.6.2023	31.12.2022
Framvirkir samningar:		
Eignir í afleiðum .....	6.091.062	7.689.617
Skuldir í afleiðum .....	(7.981.610)	(8.712.274)
Nettóstaða í afleiðusamningum .....	<u>(1.890.548)</u>	<u>(1.022.656)</u>

Samningarnir eru færðir til eignar/skuldar 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.

### 16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur .....	76.467	59.819
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(23.970)	(17.971)
	<u>52.497</u>	<u>41.848</u>
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna .....	305.437	377.328
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	88.429	8.148
	<u>393.866</u>	<u>385.476</u>

## Skýringar, frh.:

### 17. Eigið fé

	30.6.2023	31.12.2022
Hlutafé .....	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur .....	11.136.131	11.136.131
	<u>12.431.519</u>	<u>12.431.519</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 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.

Annað eigið fé greinist þannig:	30.6.2023	31.12.2022
Bundinn hlutdeildarreikningur .....	14.709.567	15.545.536
Endurmat rekstrarfjármuna .....	597.121	0
	<u>15.306.688</u>	<u>15.545.536</u>

### 18. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	30.6.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir .....	2,82% / 2,66%	2024-2048	28.711.001	22.612.536
Óverðtryggðar skuldir .....	8,83% / 6,56%	2023-2028	22.526.259	27.288.632
			<u>51.237.260</u>	<u>49.901.168</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf .....	6,0%	2024	485.000	485.000
			<u>485.000</u>	<u>485.000</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>51.722.260</u>	<u>50.386.168</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2023	31.12.2022
Innan 12 mánaða .....	9.529.752	6.538.092
Frá 12 - 24 mánuðum .....	2.583.294	4.826.546
Frá 24 - 36 mánuðum .....	3.145.702	3.029.063
Frá 36 - 48 mánuðum .....	14.108.914	12.964.315
Frá 48 - 60 mánuðum .....	5.081.616	4.819.690
Afborgun síðar .....	17.272.982	18.208.463
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	<u>51.722.260</u>	<u>50.386.168</u>

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í lok tímabilsins.

## Skýringar, frh.:

### 18. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:

	30.6.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun .....	50.386.168	42.511.961
Ný lántaka .....	871.828	11.949.434
Yfirteknar skuldir .....	0	1.319.266
Afborganir .....	(763.068)	(3.676.859)
Skuldir við tengda aðila .....	0	(3.128.057)
Verðbætur og langtímavextir .....	1.211.208	1.626.845
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	16.124	(216.422)
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabilsins .....	51.722.260	50.386.168

### 19. Dótturfélög

Dótturfélög voru tólf í lok tímabilsins og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	30.6.2023	31.12.2022	
Alma langtímaleiga ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
Alma hótélíbúðir ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
Yima ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Rekstrarfélag
Höfuðborgin okkar ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
U26 ehf., Reykjavík .....	100%	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%	100%	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
K-102 ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Eignarhaldsfélag

### 20. 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	
	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Móðurfélag .....	6.659	4.007	60.512	51.479
Tengd félög .....	441.127	327.668	515.468	0
	447.786	331.675	575.980	51.479

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2023	31.12.2022
Móðurfélag .....	5.181.621	3.585.272	287.353	49.922
Tengd félög .....	68.421	365.494	1.123.832	964.178
	5.250.042	3.950.766	1.411.184	1.014.099