

Félagsbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. júní 2019

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 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 3.143 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019. Eigið fé í lok tímabilsins nam 45.876 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.093 millj. kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.093 millj. 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 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. ágúst 2019.

Stjórn:


Guðny A. Ólafsd.
Jóna Björk Hilmisdóttir

Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústöðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

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

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings 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 árshlutareikningnum.

Ályktun

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

Reykjavík, 26. ágúst 2019.

Grant Thornton

J. STURK Jónsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019	2018
		1.1. - 30.06.	1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		1.954.549	1.823.277
Aðrar tekjur		161.874	145.068
		2.116.423	1.968.344
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		215.086	213.751
Viðhald og framkvæmdir		367.626	444.448
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		239.531	238.712
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		156.712	132.291
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		64.650	48.676
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		5.730	11.353
		1.049.335	1.089.230
Rekstrarhagnaður		1.067.088	879.114
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		4.156	3.460
Vaxtagjöld		(598.134)	(597.682)
		(593.978)	(594.222)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		473.109	284.892
Verðbætur langtímalána		(715.466)	(463.490)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(242.357)	(178.598)
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	3.385.523	1.545.515
Heildarhagnaður tímabilsins		3.143.166	1.366.917

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	88.476.680	83.202.731
Eignir til eigin nota		222.558	89.283
		<u>88.699.239</u>	<u>83.292.014</u>
Langtímakröfur		39.430	38.881
Fastafjármunir		<u>88.738.669</u>	<u>83.330.895</u>
Viðskiptakröfur		129.078	91.192
Krafa á eiganda	8	79.467	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		12.601	128.460
Aðrar skammtímakröfur		82.718	44.554
Handbært fé		408.971	15.049
		<u>712.834</u>	<u>362.028</u>
Eignir samtals		<u>89.451.503</u>	<u>83.692.924</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.093.051	3.001.000
Matshækkun fjárfestingareigna		50.791.830	47.326.684
Ójafnað eigið fé		(8.008.911)	(7.686.931)
Eigið fé		<u>45.875.970</u>	<u>42.640.753</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi.....		1.272.209	1.013.477
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	<u>40.905.782</u>	<u>37.534.659</u>
Skuld við lánastofnun	7	0	958.592
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	400.503	441.361
Áfallnir vextir		105.635	125.514
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	683.427	663.751
Aðrar skammtímaskuldir		207.977	314.816
Skammtímaskuldir		<u>1.397.541</u>	<u>2.504.034</u>
Skuldir samtals		<u>42.303.323</u>	<u>41.052.171</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>89.451.503</u>	<u>83.692.924</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	Hlutafé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019				
Eigið fé 1. janúar 2019	3.001.000	47.326.684	(7.686.930)	42.640.753
Hlutfjárakning	92.051			92.051
Heildarhagnaður tímabilsins		3.465.146	(321.980)	3.143.166
Eigið fé 30. júní 2019	3.093.051	50.791.830	(8.008.910)	45.875.970
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018				
Eigið fé 1. janúar 2018	3.001.000	44.361.906	(7.106.424)	40.256.482
Heildarhagnaður ársins		1.545.515	(178.598)	1.366.917
Eigið fé 30. júní 2018	3.001.000	45.907.421	(7.285.022)	41.623.399

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hallveigarstíg 1, 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 26.08.2019.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2018. 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.

Félagið innleiddi reikningsskilastaðal IFRS 16 Leigusamningar en staðallinn gildir fyrir reikningsár sem hefst 1. janúar 2019 eða síðar. 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.

4. Ákvörður 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.

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Kostnaðarverð 1.1.	35.876.047	32.903.575
Viðbót á árinu	1.808.803	2.972.472
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	37.684.850	35.876.047
Matshækkun 1.1.	47.326.684	44.361.906
Matsbreyting tímabilsins	3.465.146	2.964.778
Matshækkun 30.6.2019	50.791.831	47.326.684
Bókfært verð 30.6.2019	88.476.681	83.202.731
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	830.566	2.239.151
Seldar eignir á tímabilinu	(37.000)	0
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	980.409	648.028
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	34.827	85.293
	1.808.802	2.972.472

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	3.465.146	2.964.778
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(79.623)	(22.228)
	3.385.523	2.942.550

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.

Fasteignamat er hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2019. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 1,55%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

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 31.271 millj. kr. í lok tímabilsins 30.6.2019 (2018: 30.991 millj. kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.077 millj.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 9.690 millj.kr. (2018: 5.702 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem tekur gildi í árslok 2019 nam 85.805 millj. kr. (2018: 78.934 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 61.864 millj. kr. (2018: 56.168 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.6.2019	31.12.2018
Verðtryggð skuldabréf:		
Íbúðalánasjóður, vextir 0,5 - 5,0%	28.241.125	27.924.427
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 3,1 - 3,3%	9.690.278	6.758.295
Útgefin skuldabréf, vextir 2,8 - 4,0%	2.692.803	2.680.716
Önnur lántaka, vextir 2,0%	816.936	824.859
	<u>41.441.142</u>	<u>38.188.297</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, vextir 5,6%	394.624	399.168
Afallareikningur (yfirverðsreikningur)	(246.557)	389.056
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	41.589.209	39.600.942
Næsta árs afborganir	(683.427)	(663.751)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>40.905.782</u>	<u>38.937.191</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2019.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2019	31.12.2018
Tímabilið 1.7.2019 til 30.9.2020 / 1.1. til 31.12.2019	683.427	605.433
Tímabilið 1.7.2020 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2020	905.908	619.395
Tímabilið 1.7.2021 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2021	926.780	672.419
Tímabilið 1.7.2022 til 30.9.2023 / 1.1. til 31.12.2022	948.383	743.295
Tímabilið 1.7.2023 til 30.9.2024 / 1.1. til 31.12.2023	970.745	762.579
Síðar	<u>37.135.966</u>	<u>31.400.255</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>41.589.208</u>	<u>34.803.376</u>

Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi

Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	<u>1.272.209</u>	<u>1.013.477</u>
--	------------------	------------------

7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldaði lánastofnun 968 millj. kr. í upphafi ársins en greiddi þá skuld niður á tímabilinu.

Félagið skuldar skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 401 millj. kr.

8. Tengdir aðilar

Tekjur frá eiganda námu 191,6 millj. kr. á tímabilinu 1.1. - 30.06.2019 (2018: 177,8 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 481 millj. kr. á sama tímabili (2018: 275,3 millj. kr.)

Skammtímakrafa á eiganda nam í lok tímabilsins 79,5 millj. kr. (2018: 29 millj. 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.

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður og skuldbindingar félagsins verður um 1.650 millj kr. og mun falla til á árunum 2018 til 2019.

Í júlí 2019 samþykkti borgarráð Reykjavíkurborgar hækkun á leigu húsnæði leigðu af velferðarsviði Reykjavíkurborgar í eigu félagsins. Leiguhækkunin er afturvirk frá 1. júlí 2017. Munu leigutekjur hækka um 81,7 m.kr. á ársgrundvelli vegna þessa auk 122,6 m.kr. eingreiðslu vegna afturvirkrar leiðréttingar sem færð verður til tekna á þriðja ársfjórðungi.