

Alma íbúðafélag hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2021

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Yfirlit um eigið fé	11
Yfirlit um sjóðstreymi	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	32
Ófjárhagslegar upplýsingar	35

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutfélag í eigu Langasjávar ehf. Ársreikningur Ölmur íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og átta dótturfélaga þess, Alma langtímaleiga ehf., Alma hótélíbúðir ehf., Brimgarðar ehf., FS Glaðheimar ehf., Glaðsmíði ehf., Höfuðborgin okkar 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. Á árinu stóð eitt af dótturfélögum Ölmur í byggingu og sölu á íbúðum við Álalind 18-20.

Þann 9. febrúar 2021 var skrifað undir samning um kaup Langasjávar ehf. á öllu hlutfélagi í Ölmur og var fallið frá fyrirvörum þann 13. apríl.

Þann 21. apríl 2021 keypti Alma íbúðafélag allt hlutfélagi í Brimgördum ehf. og 14. júní ehf. og eru félögin hluti af samstæðu Ölmur frá þeim degi. Sjá nánari skýringu nr. 26

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2021 að fjárhæð 12.400 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok árs nam 26.856 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 82.197 millj. kr.

Rekstrartekjur félagsins voru 4.128 millj. kr. sem er hækkun um 1.543 millj. kr. frá fyrra ári og má rekja þá hækkun vegna áhrifa af kaupum á Brimgördum ehf. og 14. júní ehf. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 1.923 millj. kr. sem er hækkun um 468 millj. kr. frá fyrra ári.

Fjármagnsgjöld námu 2.149 millj. kr. á árinu og jukust um 347 millj. kr. frá fyrra ári en í árslok 2021 höfðu vaxtaberandi skuldir aukist um 9.044 millj. kr. frá fyrra ári. Félagið sótti 15.970 millj. kr. í nýtt lánsfé á árinu í formi þriggja nýrra skuldabréfaflokka að fjárhæð 6.900 millj. kr., útgáfu víxla að fjárhæð 1.200 millj. kr. og nýrra lána að fjárhæð 7.780 millj. kr. Nýtt lánsfé var nýtt til nýfjárfestinga sem og endurfjármögnunar óhagstæðari lána.

Í apríl var hlutfélagi félagsins hækkað um 200 millj. kr. að nafnvirði og nam hlutfélagi félagsins í árslok 1.295 millj. kr. Í árslok voru hluthafar félagsins tveir eins og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2022 vegna rekstrarársins 2021 og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Starfsemi ársins og áhrif Covid-19

Í upphafi ársins 2021 voru íbúðir félagsins 1.104 en á árinu voru 55 íbúðir seldar og 87 íbúðir keyptar. Með kaupunum á Brimgördum ehf. og 14. júní ehf. bættust við 23 atvinnuhúsnæðiseignir þannig að í lok ársins taldi eignasafnið 1.159 fasteignir, um 145 þúsund fermetrar.

Langtímaleigurekstur félagsins gekk vel á árinu 2021 hefur ekki orðið fyrir teljandi áhrifum af Covid-19. Á árinu 2020 bauð félagið upp á almennt greiðsludreifingarúrræði fyrir viðskiptavinum sem urðu fyrir tekjumissi vegna faraldursins. Samtals nýttu 72 viðskiptavinir sér úrræðið og dreifðu greiðslum að fjárhæð 24,3 millj. kr. (0,97% af árstekjum 2020). Í lok árs 2021 voru útistandandi 4,7 millj. kr. Í langtímaleigurekstrinum hafa vanskil lækkað og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 9,8 millj. kr. (2020: 15,2 millj. kr.) færðar niður í bókum félagsins á árinu, eða sem nemur um 0,34% (2020: 0,6%) á langtímaleigutekjum ársins.

Íbúðir í skammtímaleigu voru í hefðbundinni langtímaleigu meirihluta ársins til að lágmarka neikvæð áhrif af Covid-19 á rekstur félagsins. Í lok árs höfðu 16 íbúðir verið opnaðar aftur í skammtímaleigu. Félagið hefur gert ráðstafanir til þess að opna 54 íbúðir aftur í skammtímaleigu á vormánuðum og verða þá 70 íbúðir í slíkum rekstri á árinu 2022.

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru um áramót nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í árslok 2021 voru hlutabréf í skráðum fasteignafélögum að fjárhæð 12.264 millj. kr. og voru áhrif af verðbréfafjárfestingum 4.273 millj. kr. á rekstrarreikning 2021. Tilgangur fjárfestinganna er að auka þátttöku félagsins á fasteignamarkaði með óbeinum hætti.

Fjallað er um áhættuþætti félagsins í skýringu nr. 25 ásamt umfjöllun í stjórnarháttayfirlýsingu.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Sjálfbærni

Félagið hefur aukið áherslu á sjálfbærni í rekstrinum. Mikill meirihluti leigusamninga eru undirritaðir með rafrænum skilríkjum. Á árinu 2021 fjárfesti félagið í svansvottaðri eign í Urriðaholti þar sem eru 34 leiguíbúðir og 1 atvinnurými. Félagið fjárfesti einnig í rafhleðslustöðvum við fjölbýlishús í Úlfarsárdal og gerir því viðskiptavinum sínum kleift að hlaða umhverfisvænar bifreiðar við heimilin sín.

Stjórnarhættir

Stjórn Ölmu íbúðafélags hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfa) sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júlí 2021. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Félagið er með skráð verðbréf í Kauphöll Íslands hf. og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingunni sem fylgir ársreikningi félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórn og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er samstæðuársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021, efnahag þess þann 31. desember 2021 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmu íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 18. mars 2022.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Eggert Árni Gíslason

Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Ölmú íbúðafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2021. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2021 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við því yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 29. apríl 2021.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþærri endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á lykilþáttum tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Lykilþáttur

Viðbrögð í endurskoðuninni

Mat fjárfestingareigna

Vísað er til skýringa 2.7 og 13 "Fjárfestingareignir".

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 65.519 millj. kr. og eru 79,7% af heildareignum samstæðunnar.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðsflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:

* Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Við yfirförum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

* Við yfirförum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.

* Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðsflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á húsnæði og aðrar markaðsforsendur.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Hlynur Sigurðsson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 18. mars 2022.

KPMG ehf.

Hlynur Sigurðsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Tekjur af fjárfestingareignum	7	2.891.754	2.496.046
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	9	(860.483)	(719.364)
Hreinar leigutekjur		2.031.271	1.776.682
Aðrar rekstrartekjur	8	1.236.361	89.128
Annar rekstrarkostnaður	9	(1.344.528)	(410.256)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.923.104	1.455.554
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	15	2.776	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna	13	166.966	24.370
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	10.217.310	149.256
Afskriftir		(40.136)	(58.680)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		12.270.021	1.570.499
Fjármunatekjur	11	22.380	26.137
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	11	4.272.537	0
Fjármagnsgjöld	11	(2.148.743)	(1.801.718)
Hreinar fjármunatekjur (hrein fjármagnsgjöld)		2.146.174	(1.775.581)
Heildarhagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		14.416.195	(205.081)
Tekjuskattur	12	(2.016.538)	49.702
Heildarhagnaður (-tap) ársins		12.399.657	(155.380)
Skipting heildarhagnaðar (-tap)			
Hluthafar móðurfélags		12.369.184	(155.380)
Hlutdeild minnihluta		30.473	0
Heildarhagnaður (-tap) ársins		12.399.657	(155.380)

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	13	65.519.052	42.509.773
Óefnislegar eignir	14	7.002	8.554
Rekstrarfjármunir	15	627.849	122.777
Eignarhlutir í öðrum félögum	16	12.263.556	0
Aðrir fjármálagæringar	17	82.963	0
Fastafjármunir		<u>78.500.423</u>	<u>42.641.103</u>
Viðskiptakröfur	19	51.246	46.812
Afleiðusamningar	18	368.836	0
Kröfur á tengda aðila	29	1.116.014	1.376
Fasteignir til sölu	13	1.033.985	0
Aðrar skammtímakröfur	19	356.886	552.108
Handbært fé	20	769.730	3.704.770
Veltufjármunir		<u>3.696.697</u>	<u>4.305.066</u>
Eignir samtals		<u><u>82.197.119</u></u>	<u><u>46.946.169</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.295.388	1.095.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	9.336.131
Bundinn hlutdeildarreikningur		9.208.142	1.660.046
Óráðstafað eigið fé		5.216.211	395.124
Eigið fé hluthafa móðurfélags	21	<u>26.855.872</u>	<u>12.486.689</u>
Hlutdeild minnihluta		132.862	0
Eigið fé samtals		<u>26.988.734</u>	<u>12.486.689</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	22	33.924.300	29.202.437
Skuldir við tengd félög	22	791.000	0
Leiguskuld	28	447.419	475.090
Tekjuskattsskuldbinding	12	7.134.316	3.458.525
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>42.297.034</u>	<u>33.136.052</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	22	4.754.029	431.459
Skuldir við tengda aðila	22,29	3.093.536	0
Næsta árs afborganir leiguskuldar		0	19.865
Verðbréfalán	16	3.838.012	0
Skattar ársins	12	64.440	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23	1.161.334	872.104
Skammtímaskuldir		<u>12.911.351</u>	<u>1.323.429</u>
Skuldir samtals		<u>55.208.385</u>	<u>34.459.481</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>82.197.119</u></u>	<u><u>46.946.169</u></u>

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2021

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2021	1.095.388	9.336.131	1.660.046	395.124	12.486.689	0	12.486.689
Hækkun hlutfjár	200.000	1.800.000			2.000.000		2.000.000
Hlutdeild minnihluta, við yfirtöku á dótturfélagi						102.388	102.388
Hagnaður og heildarafkoma ársins				12.369.184	12.369.184	30.473	12.399.657
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			7.548.097	(7.548.097)	0		0
Eigið fé 31. desember 2021 ..	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>9.208.142</u>	<u>5.216.211</u>	<u>26.855.872</u>	<u>132.862</u>	<u>26.988.734</u>
Eigið fé 1. janúar 2020	1.100.705	9.390.814	2.210.550	0	12.702.068	0	12.702.068
Lækkun hlutfjár	(5.317)	(54.683)			(60.000)		(60.000)
Tap og heildarafkoma ársins				(155.380)	(155.380)		(155.380)
Fært af bundnum hlutdeildarreikning			(550.504)	550.504	0		0
Eigið fé 1. desember 2020 ...	<u>1.095.388</u>	<u>9.336.131</u>	<u>1.660.046</u>	<u>395.124</u>	<u>12.486.688</u>	<u>0</u>	<u>12.486.688</u>

Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður (-tap) ársins		12.399.657 (	155.380)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	15 (	2.776)	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna	13 (	166.966) (	24.370)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13 (	10.217.310) (	149.256)
Afskriftir		40.136	58.680
Hreinar (fjármunatekjur), hrein fjármagnsgjöld	11 (	2.146.174)	1.775.581
Tekjuskattur		2.016.538 (	49.702)
Veltufé frá rekstri		<u>1.923.104</u>	<u>1.455.554</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		1.985.705	129.730
Skammtímaskuldir, hækkun		1.623.531	20.232
Verk í vinnslu, breyting		773.255	0
		<u>4.382.492</u>	<u>149.962</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>6.305.597</u>	<u>1.605.516</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		16.431	26.137
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.362.044)	(954.607)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.959.983</u>	<u>677.046</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13 (	4.078.689) (	190.013)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	15 (	330.140) (	4.469)
Fjárfesting í dótturfélögum	26 (	11.643.318)	0
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum		(13.462.937)	0
Innborgaður arður	11	195.137	0
Söluverð fjárfestingareigna	13	1.991.066	3.364.552
Söluverð rekstrarfjármuna		7.120	2.060
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		12.862.496	0
Kröfur á tengda aðila .....	(	867.616)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>15.326.881)</u>	<u>3.172.130</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Breyting á hlutafé	21	2.000.000 (	60.000)
Tekin ný langtímalán	22	9.061.274	0
Afborganir lána	22 (	12.223.896) (	1.192.076)
Útgáfa skuldabréfa	22	6.908.899	0
Afborganir leiguskulda		0 (	18.725)
Skuldir við tengda aðila		1.685.581	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>7.431.858</u>	<u>(1.270.801)</u>
Breyting handbærs fjár .....	(	2.935.040)	2.578.375
Handbært fé í ársbyrjun		<u>3.704.770</u>	<u>1.126.394</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>769.730</u>	<u>3.704.770</u>

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 árið 2021 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. er Langisjór ehf. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri, útleigu fasteigna og öðrum fjárfestingum. Sjá nánar skýringu nr. 27 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Reikningsskilaaðferðir

2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS - International Financial Reporting Standards) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2021 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif annarra útgefinna staðla, túlkana og breytinga sem ekki hafa tekið gildi munu að mati stjórnenda vera engin eða óveruleg á reikningsskil samstæðunnar.

2.2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins, eignarhlutir í öðrum félögum og tiltekna fjáreignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Samstæðuársreikningur er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Fjárhæðir eru sýndar í þúsundum króna.

Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu.

Gangvirði er skilgreint sem það verð sem fæst við sölu á eign eða væri greitt við yfirfærslu á skuld í skipulögðum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi. Gangvirðismati er skipt í þrjú stig eftir því hvaða matsaðferðir liggja til grundvallar:

- Stig 1: Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir sem eru aðgengilegar á matsdegi.
- Stig 2: Forsendur aðrar en skráð verð samkvæmt þrepi 1 sem hægt er að greina beint eða óbeint fyrir eignina eða skuldina.
- Stig 3: Forsendur sem eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum fyrir eignir eða skuldir og eru ósannreynanlegar.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar. Þær upplýsingar eru birtar í skýringum sem metnar eru mikilvægar og viðeigandi til að auka upplýsingagildi fyrir notendur reikningsskilanna. Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi samstæðunnar nema annað sé tekið fram.

2.3 Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan:

- hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni;
- ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni; og
- getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni.

Félagið endurmetur á reikningskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyþra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söluþegi eftir því sem við á.

Leiðréttingar á reikningskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir til samræmis við reikningskilaðferðir samstæðunnar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

2.4 Tekjur

Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Samstæðan er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali.

Fjármunatekjur

Fjármunatekjur samstæðunnar samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og hreinum gengishagnaði vegna erlendra gjaldmiðla. Vaxtatekjur eru færðar þegar líklegt þykir að samstæðan muni hafa hagrænan ávinning af þeim og unnt er að meta fjárhæð teknanna með áreiðanlegum hætti. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Virkir vextir eru sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjáreignarinnar þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar.

2.5 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli samstæðunnar á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

2.6 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigin fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigin fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

2.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 13 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardegi.

2.8 Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir með takmarkaðan nýtingartíma eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru færðar línulegar í rekstrarreikning á áætluðum nýtingartíma eignanna. Óefnislegar eignir með ótakmarkaðan nýtingartíma eru færðar á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

2.9 Virðisrýrnun efnislegra og óefnislegra eigna annarra en viðskiptavildar

Samstæðan metur á reikningsskiladegi hvort vísbendingar séu til staðar um að efnislegar eignir og óefnislegar eignir séu virðisrýrðar. Ef slíkar vísbendingar eru fyrir hendi metur samstæðan endurheimtanleg virði viðkomandi eignar til að ákvarða upphæð virðisrýrnunar (ef einhver er). Ef ekki reynist unnt að meta endurheimtanlegt virði einstaka eigna, er endurheimtanlegt virði minnstu aðgreinanlegu sjóðskapandi einingar sem viðkomandi eign tilheyrir metið.

Endurheimtanlegt virði er gangvirði eignar að frádregnum sölukostnaði eða nýtingarvirði hennar í rekstri, hvort heldur sem hærra reynist. Ef endurheimtanlegt virði eignar (eða sjóðskapandi einingar) er metið vera lægra en bókfært verð, er bókfært verð fært niður í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning. Heimilt er að bakfæra virðisrýrnun á síðari stigum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýrnun ekki verið færð.

2.10 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar samstæðan ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

2.11 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar sammingsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá samstæðunni.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

2.12 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði eða færðar á gangvirði í gegnum rekstur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani samstæðu fyrir fjáreignina og eðlis sjóðstreymis af henni. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöku fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún uppfyllir bæði eftirfarandi skilyrði og er ekki tilgreind á gangvirði gegnum rekstrarreikning: (1) fjáreignin tilheyrir viðskiptalíkani með það að markmiði að innheimta samningsbundið sjóðstreymi; og (2) samningsskilmálar fjáreignarinnar fela í sér sjóðstreymi á tilteknum tímapunktum og sjóðstreymið felur eingöngu í sér afborganir höfuðstóls og vaxta af eftirstöðvum höfuðstóls. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Allar fjáreignir sem ekki eru flokkaðar og metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eru færðar á gangvirði gegnum rekstur. Allar afleiður falla í þann flokk. Við upphaflega skráningu, hefur samstæðan möguleika á því að tilgreina fjáreign á gangvirði gegnum rekstur sem ella yrði færð á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, ef það eyðir eða dregur verulega úr reikningshaldslegu misræmi sem annars yrði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Vænt útlánatap fjáreigna er metið eftir því á hvaða stig virðisrýrnunarlíkansins viðkomandi fjáreign flokkast:

Stig 1: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að vanefndir verði á næstu 12 mánuðum,

Stig 2: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að til vanefnda komi einhvern tíman á líftíma fjáreignarinnar,

Stig 3: Hlutlægar vísbendingar eru til staðar um að fjáreign sé virðisrýrð.

Upphaflega eru fjáreignir skráðar á stig 1, að undanskildum viðskiptakröfum og þeim fjáreignum sem eru virðisrýrðar við upphaflega skráningu. Fjáreignir eru færðar á stig 2 verði veruleg aukning í útlánaáhættu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjörssdegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarpáttar og því færðar á stig 2 við upphaflega skráningu í samræmi við einfaldað líkan sem staðallinn setur fram fyrir slíkar fjáreignir.

Virkir vextir

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings, eða yfir styttra tímabil ef við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar við upphaflega skráningu.

Vaxtatekjur fjáreignar eru færðar miðað við virka vexti fyrir utan fjáreignir sem færðar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Á hverjum reikningsskiladegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna (stig 3). Fjáreign telst hafa rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eign verði lægra en áður var talið.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer

Afskráning fjáreigna

Samstæðan afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annars aðila.

Skýringar, frh.:

2.13 Fjárskuldir og eiginfjárgjörningar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

Eiginfjárgjörningar

Eiginfjárgjörningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgjörningar útgefnir af samstæðunni eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Kaup á eigin hlutum eru færð til lækkunar á heildarhlutafé. Enginn hagnaður eða tap er færð í gegnum rekstur vegna kaupa, sölu eða útgáfu á eigin hlutum.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Samstæðan afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

2.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

2.15 Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til miðað við aðferð virkra vaxta. Lántökugjöld eru eignfærð og afskrifuð á lánstímanum miðað við aðferð virkra vaxta.

3. Reikningshaldslegt mat

Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur eru byggðar á sögulegum gögnum og öðrum viðeigandi þáttum. Endanleg niðurstaða kann að vera frábrugðin þessu mati.

Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrif breytinga á reikningshaldslegu mati eru færð á því tímabili sem að matið er endurskoðað og síðari tímabilum ef við á.

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni í samræmi við 3ja stigs gangvirðismat, sjá nánari umfjöllun í skýringu 13. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðimæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

4. Verk í vinnslu

Dótturfélag Bringarða ehf. hefur verið með í byggingu fjölbýlishús að Álalind 18-20 í Kópavogi og er allur kostnaður vegna byggingarinnar færður sem verk í vinnslu. Verk í vinnslu eru metin til eignar á kostnaðarverði sem samanstandur af upphaflegu kaupverði lóðar auk alls áfallins kostnaðar verksins þar með talið fjármagnskostnaðar. Í lok árs var uppbyggingu lokið og allar eignir seldar.

5. 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 rekstrareikningi.

6. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í fjóra starfspætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, skammtímaleigu eða byggingarstarfsemi.

Skýringar, frh.:

6. Starfspáttayfirlit, frh.

Starfspættir 2021	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	2.352.500	555.252	30.220	1.190.143	4.128.115
Rekstrarkostnaður	(906.237)	(197.171)	(20.084)	(1.081.519)	(2.205.011)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.446.263	358.080	10.137	108.624	1.923.104
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	0	0	2.776	0	2.776
Söluhagnaður fjárfestingareigna	166.966	0	0	0	166.966
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.147.906	69.404	0	0	10.217.310
Afskriftir	(17.745)	(3.338)	(19.052)	0	(40.136)
Hreinar fjármunatekjur					2.146.174
Hagnaður fyrir tekjuskatt					14.416.195
Tekjuskattur					(2.016.538)
Hagnaður ársins					12.399.657
Fjárfestingareignir í lok árs 2021	51.316.369	14.202.683	0	0	65.519.052
Starfspættir 2020		Langtíma- leiga	Skammtíma- leiga	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur		2.581.835	74.492	(71.153)	2.585.174
Rekstrarkostnaður		(1.001.087)	(199.686)	71.153	(1.129.621)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.580.748	(125.194)	0	1.455.553
Söluhagnaður fjárfestingareigna		24.370	0	0	24.370
Matsbreyting fjárfestingareigna		149.256	0	0	149.256
Afskriftir		(20.075)	(38.605)	0	(58.680)
Hrein fjármagnsgjöld		(1.750.227)	(25.354)	0	(1.775.581)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		(15.928)	(189.154)	0	(205.082)
Tekjuskattur					49.702
Hagnaður tímabilsins					(155.380)
Eignir í lok árs 2020		46.246.254	221.915	478.000	46.946.169
Skuldir í lok árs 2020		34.321.950	615.530	(478.000)	34.459.481
Stöðugildi að meðaltali		16	15		31
Stöðugildi í lok ársins		17	0		17

*Á árinu 2020 var skammtímaleigurekstri félagsins lokað og öllu starfsfólki skammtímaleigu sagt upp.

Stjórnendur hafa breytt starfspáttayfirliti samstæðunnar í kjölfar kaupanna á Brimgörðum ehf. og 14. júní ehf. Tveir nýir starfspættir bættust við, atvinnuhúsnæði og byggingarstarfsemi. Samanburðarfjárhæðum er ekki breytt.

Skýringar, frh.:

7. Tekjur af fjárfestingareignum

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Nánast allir leigusamningar samstæðunnar eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga íbúða er 17 mánuðir. Uppsagnarfrestur tímabundinna íbúðaleigusamninga samstæðunnar er 3 til 6 mánuðir. Um 20% af íbúðum félagsins er með 7 ára leigusamninga. 87% leigusamninga um atvinnueignir eru tímabundnir og eru að meðaltali til 7,5 ára.

Langtímaleigutekjur samstæðunar greinast þannig eftir landsvæðum:	2021	2020
Höfuðborgarsvæðið	71,5%	64,6%
Vesturland	6,4%	7,4%
Norðurland	3,1%	3,9%
Austurland	1,7%	2,3%
Suðurland	2,6%	4,2%
Suðurnes	14,7%	17,7%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra leiguíbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi íbúðir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða á árinu 2021 nema 135 millj. kr. (2020: 107 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fjárfestingareigna 94,7% (2020: 95,6%).

8. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2021	2020
Skammtímaleigutekjur	30.220	72.742
Þjónustutekjur	15.998	16.385
Söluverð íbúða	1.190.143	0
Aðrar rekstrartekjur samtals	<u>1.236.361</u>	<u>89.128</u>

9. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2021	2020
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld	304.125	234.051
Viðhaldskostnaður	176.308	122.897
Vátryggingar	43.444	40.621
Rafmagn og hiti	84.229	76.967
Virðisrýrnun krafna	9.780	15.157
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	252.377	244.827
Kostnaðarverð seldra íbúða	1.080.290	0
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	20.084	130.203
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	234.374	264.897
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.205.011</u>	<u>1.129.620</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2021	2020
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	860.483	719.364
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	20.084	130.203
Kostnaðarverð seldra íbúða	1.080.290	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	244.155	280.054
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.205.011</u>	<u>1.129.620</u>

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2021 vegna endurskoðunar og könnunar nam 11,4 m.kr. (2020: 17,1 m.kr.).

Skýringar, frh.:

10. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2021	2020
Laun	185.171	277.887
Mótframlag í lífeyrissjóð	25.225	32.175
Önnur launatengd gjöld	15.700	21.501
	<u>226.097</u>	<u>331.563</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	109.166	79.984
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	5.133	93.752
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	111.797	157.827
	<u>226.097</u>	<u>331.563</u>

Stöðugildi að meðaltali	19	31
Stöðugildi í lok árs	18	17

11. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2021	2020
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	7.225	21.390
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	15.155	4.746
	<u>22.380</u>	<u>26.137</u>

Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:

Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa	4.077.400	0
Arðstekjur	195.137	0
	<u>4.272.537</u>	<u>0</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.485.529)	(1.152.747)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(637.392)	(624.336)
Vaxtagjöld af leiguskuld	(25.823)	(24.635)
	<u>(2.148.743)</u>	<u>(1.801.718)</u>

12. Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 2.016,5 milljónum króna (2020: 49,7 milljónir) og er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Í þeim dótturfélögum sem keypt voru á árinu kemur til greiðsla skatts á árinu 2022 að fjárhæð 64,4 millj. kr. þar sem ekki var heimild fyrir samsköttun við móðurfélagið.

Greining á virku skatthlutfalli:		2021		2020
Hagnaður (tap) fyrir skatta		14.416.195		(205.081)
Skatthlutfall 20% (2020: 20%)	20,0%	2.883.239	20,0%	(41.016)
Óskattskyldar tekjur	(6,6%)	(947.467)		0
Breyting á varúð vegna skatteignar	0,0%	0	4,9%	(10.105)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	29	(0,0%)	43
Aðrir liðir	0,6%	80.736	(0,7%)	1.376
Tekjuskattur samtals	14,0%	<u>2.016.538</u>	24,2%	<u>(49.702)</u>

Skýringar, frh.:

12. Tekjuskattur, frh.

Reiknuð tekjuskatteign (-skuldbinding) greinist þannig:

	2021	2020
Staða í ársbyrjun	(3.458.525)	(3.508.139)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	(1.725.054)	0
Reiknaður tekjuskattur ársins	(2.016.538)	49.702
Áhrif samsköttunar	(66.030)	0
Aðrir liðir	67.391	(88)
Skattur til greiðslu	64.440	0
Staða í árslok	<u>(7.134.316)</u>	<u>(3.458.525)</u>

Frestaður skattur

Tekjuskatteign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:

	2021	2020
Fjárfestingareignir	(7.816.168)	(4.022.853)
Rekstrarfjármunir	172	427
Langtímaskuldir	(170.641)	(42.897)
Aðrir liðir	(72.364)	2.895
Yfirfæranlegt skattalegt tap	924.685	603.902
	<u>(7.134.316)</u>	<u>(3.458.525)</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2021 nemur 4.623,4 millj. kr. (2020: 3.021,2 millj. kr.). Félög innan samstæðunnar uppfylla skilyrði skv. 55 gr. laga um tekjuskatt um samsköttun. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2021	2020
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	128.373	0
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	738	72.831
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	220.922	303.093
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	377.933	381.104
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	1.231.580	1.224.945
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	385.634	384.772
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	446.040	501.148
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	198.850	153.313
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	1.237.147	0
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031	396.211	0
	<u>4.623.427</u>	<u>3.021.206</u>

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2021 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

Skýringar, frh.:

13. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.12.2021	31.12.2020
Staða í ársbyrjun	42.017.303	45.499.089
Yfirtekið í samstæðu	11.311.149	0
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	3.935.358	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	143.331	190.013
Seldar fjárfestingareignir	(1.685.798)	(3.845.425)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	166.966	24.370
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.217.310	149.256
Flutt á fasteignir til sölu	(1.033.985)	0
Staða í árslok	65.071.633	42.017.303
Leigugæðingir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	492.470	545.549
Breyting vegna endurmats	(37.189)	19.557
Keyptar eignir	18.618	0
Seldar eignir	(26.481)	(53.016)
Afskrift leigugæðinga	0	(19.620)
Staða í árslok	447.419	492.470
Fjárfestingareignir samtals	65.519.052	42.509.773
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	49.663.192	30.967.894
Vesturland	3.791.148	2.303.237
Norðurland	1.790.611	1.174.826
Austurland	577.955	524.358
Suðurland	2.063.787	1.018.238
Suðurnes	7.184.941	6.028.750
	65.071.633	42.017.303

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 hverrar 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.

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 hverrar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok árs 2021 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 0,44% (2020: 0,24%) áhættalaus raunvæxti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 4,4-9,5% (2020: 4,4-5,1%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

Skýringar, frh.:

13. Fjárfestingareignir, frh.

Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans 2021:

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2021	31.12.2020
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.193-5.578	576-3.011	576-5.578	1.108-5.872
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	2.099	1.580	2.099	2.211
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	4,4%	5,5%	4,7%	4,8%
Næmnigreining:		31.12.2021		31.12.2020
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	+2.841 m.kr. / -2.841 m.kr.		+2.721 m.kr. / -2.721 m.kr.	
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5%	+9.096 m.kr. / -6.770 m.kr.		+6.206 m.kr. / -4.755 m.kr.	

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 57.127 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrikomulagið. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 916 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum við fjármálastofnun sem eru að eftirstöðvum 344 millj. kr. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 6.562 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 4.680 millj. kr. í árslok.

Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 65.072 millj. kr. í árslok 2021. Fasteignamat fjárfestingareigna 2022 nemur 47.133 millj. kr. og brunabótamat nam 46.101 millj. kr.

Félagið hefur skuldbundið sig til að greiða 2.886 millj. kr. í tengslum við afhendingar á íbúðum við Elliðabraut 4 og Elliðabraut 6 sem afhentar verða á fyrsta ársfjórðungi 2022.

14. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:

Bókfært verð:

Hugbúnaður tölvukerfa	7.002	8.554
-----------------------------	-------	-------

Kostnaðarverð

Staða í ársbyrjun	19.449	16.909
Viðbætur ársins	2.669	2.540
Staða í árslok	22.118	19.449

Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun

Staða í ársbyrjun	(10.896)	(7.072)
Afskriftir ársins	(4.220)	(3.823)
Staða í árslok	(15.116)	(10.896)

Áætlaður nýtingartími óefnislegra eigna

Hugbúnaður	5 ár	5 ár
------------------	------	------

Skýringar, frh.:

15. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2021	2020
Bókfært verð í ársbyrjun	122.777	156.225
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	232.741	0
Keypt á árinu	327.471	1.929
Selt á árinu	(22.000) (	2.060)
Söluhagnaður	2.776	0
Afskrift ársins	(35.916) (	33.317)
Bókfært verð í árslok	<u>627.849</u>	<u>122.777</u>
Afskriftarhlutföll	0-20%	20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir og húsbúnaður.

16. Eignarhlutir í öðrum félögum

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

	Nafnverð/ hlutir	Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:		
Eik fasteignafélag hf.	557.891	6.862.055
Reitir fasteignafélag hf.	27.930	2.374.049
Reginn hf.	65.069	2.160.302
Aðrir eignarhlutir		<u>573.448</u>
		<u>11.969.855</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		293.701
Eignarhlutir í öðrum félögum		<u>12.263.556</u>

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 11.141 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfaláni sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir af og til við fjármálastofnanir.

17. Aðrir fjármálagerningar

Fjárfestingar félagsins í öðrum fjármálagerningum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir, annars á kostnaðarverði og greinast þannig:

	Bókfært verð
Aðrir fjármálagerningar, óskráðir	<u>82.963</u>

18. Afleiðusamningar

Félagið hefur gert framvirka samninga um kaup á skráðum hlutabréfum. Samningarnir greinast þannig:

	31.12.2021
Framvirkir samningar:	
Eignir í hlutabréfaafleiðum	7.649.350
Skuldir í hlutabréfaafleiðum	(7.280.514)
Nettóstaða í afleiðusamningum	<u>368.836</u>

Samningarnir eru færðir til eignar 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.

Skýringar, frh.:

19. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	31.12.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	63.829	58.374
Kröfur á tengda aðila	0	5.147
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(12.583)	(16.709)
	<u>51.246</u>	<u>46.812</u>
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	96.111	504.445
Óinnheimt söluverð nýbygginga	244.386	0
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	16.390	47.663
	<u>356.886</u>	<u>552.108</u>

Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig

Staða í upphafi árs	16.709	2.119
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu	9.029	15.157
Afskrifaðar tapaðar kröfur	(13.155)	(567)
Staða í lok tímabils	<u>12.583</u>	<u>16.709</u>

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamanna frá því að krafan myndast fram til reikningsskiladags. Við matið er stuðst við sögulegar upplýsingar ásamt núverandi efnahagshorfur fyrir viðkomandi viðskiptamenn.

20. Handbært fé

Bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

21. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	31.12.2021	31.12.2020
Hlutafé	1.295.388	1.095.388
Yfirverðsreikningur	11.136.131	9.336.131
	<u>12.431.519</u>	<u>10.431.519</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.

Í upphafi árs var skráð heildarhlutafé félagsins 1.095,4 millj. kr. Þann 21. apríl 2021 var hlutafé félagsins hækkað að nafnvirði um 200 millj. kr.

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.

Skýringar, frh.:

22. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegir meðalvextir	Lokagjalddagi	31.12.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	3,15% / 3,19%	2024-2048	15.390.925	18.072.390
Óverðtryggðar skuldir	4,42% / 3,98%	2022-2028	23.287.403	11.561.506
			<u>38.678.329</u>	<u>29.633.896</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	5,7%	2022-2024	2.121.000	0
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag			1.712.632	0
			<u>3.833.632</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>42.511.961</u>	<u>29.633.896</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2021	31.12.2020
Innan 12 mánaða	4.754.029	431.459
Frá 12 - 24 mánuðum	537.808	456.294
Frá 24 - 36 mánuðum	2.723.444	482.569
Frá 36 - 48 mánuðum	2.639.912	1.805.096
Frá 48 - 60 mánuðum	12.472.018	482.268
Afborgun síðar	19.384.751	25.976.210
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>42.511.961</u>	<u>29.633.896</u>

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	31.12.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	29.633.896	30.155.287
Ný lántaka	15.970.173	0
Yfirteknar skuldir	5.326.996	0
Afborganir	(12.223.896)	(1.192.076)
Skuldir við tengda aðila	3.180.578	0
Verðbætur og langtímavextir	649.062	623.880
Áföllnum vöxtum breytt í langtímalán	0	21.506
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(24.846)	25.300
Vaxtaberandi skuldir í árslok	<u>42.511.961</u>	<u>29.633.896</u>

23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

	2021	2020
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Viðskiptaskuldir	240.920	46.840
Áfallnir vextir	550.977	468.548
Tryggingarfé	235.424	245.715
Fyrirframinnheimtar tekjur	65.393	55.927
Aðrar skammtímaskuldir	68.620	55.073
	<u>1.161.334</u>	<u>872.104</u>

Skýringar, frh.:

24. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2021	2020
Handbært fé	769.730	3.704.770
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar)	391.742	551.257
Kröfur á tengda aðila	1.116.014	0
	<u>2.277.486</u>	<u>4.256.027</u>
Fjáreignir á gangvirði		
Eignarhlutir í öðrum félögum	12.263.556	0
Aðrir fjármálagerningar	82.963	0
Afleiðusamningar	368.836	0
	<u>12.715.355</u>	<u>0</u>

Óverulegur munur er á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna færða á afskrifuðu kostnaðarverði.

25. Fjárhagsleg áhættustýring

Samstæða félagsins býr við fjárhagslega áhættu tengdri fjármálagerningum þess. Áhætta samanstendur af eftirfarandi:

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhættustefnur og stjórnarhættir séu viðhafðir til að hafa eftirlit með fjárhagslegum áhættuþáttum. Áhættustýringin hefur það hlutverk að setja viðmið varðandi áhættutöku, greina og uppgötva áhættuþætti og fylgjast með þeim. Stjórn samstæðunnar ber ábyrgð á áhættustýringunni og hefur eftirlit með henni. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra samstæðunnar umsjón með áhættustýringunni.

Hér fyrir neðan koma nánari upplýsingar um fjárhagslegar áhættur samstæðunnar þar sem tilgreind eru markmið, stefnur og aðferðir samstæðunnar við áhættustýringu ásamt þeim mælikvörðum sem notaðir eru við áhættumatid.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum og gengi verðbréfa sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með föstum og breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti. Breyting á meðalvöxtum ársins um 1% hefði hækkað (lækkað) afkomu um 125 millj. kr. (2020: 88 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

	2021	2020
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Verðtryggðar fjárskuldir	(15.390.925)	(12.561.419)
Óverðtryggðar fjárskuldir	(13.895.138)	(4.561.506)
	<u>(29.286.064)</u>	<u>(17.122.925)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	769.730	3.704.770
Verðtryggðar fjárskuldir	0	(5.510.971)
Óverðtryggðar skuldir	(13.225.897)	(7.000.000)
	<u>(12.456.168)</u>	<u>(8.806.202)</u>

Skýringar, frh.:

25. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 15.390,9 millj. kr. eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neyslúvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 153,9 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2020: 180,7 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs.

Önnur markaðsáhætta

Markaðsáhætta myndast af fjáreignum á gangvirði sem færast í rekstrarreikning, aðallega verðbréf. Verðáhætta er áhættan á því að virði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsverði, hvort sem er vegna einstakra þátta sem eiga sérstaklega við einstaka fjárfestingu eða þættir sem hafa áhrif á allar fjárfestingar á markaði. Fjáreignir félagsins sem eru bókfærðar á gangvirði og breytingar á gangvirði eru færðar í rekstrarreikning. Hækkun (lækkun) á gengi skráðra fjáreigna um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 200 millj. kr. fyrir tekjuskatt. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar.

Útlánaáhætta

Í útlánaáhættu felst áhættan á því að mótaðilar samstæðunnar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að það tapar á fjármálagerningum sínum. Samstæðan fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhættu ásamt því að krafist er trygginga hjá nýjum viðskiptavinum sem og endurnýjun trygginga hjá núverandi viðskiptavinum samstæðunnar til að lágmarka lánsáhættu. Trygging fyrir leigusamningi nemur tveimur til þremur leigumánuðum. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	2021	2020
Viðskiptakröfur	51.246	46.812
Afleiðusamningar	368.836	0
Kröfur á tengda aðila	1.116.014	0
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar)	356.886	553.484
Handbært fé	769.730	3.704.770
	<u>2.662.711</u>	<u>4.305.066</u>

Hámarksútlánaáhætta félagsins er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 1.000 m.kr. í árslok 2021.

Samningsbundið greiðsluflæði er ónúvirt og ekki er gert ráð fyrir breytingum á vöxtum né verðbólgu, er eftirfarandi:

Skuldir 31.12.2021	Innan eins árs	2023	2024	2025	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	1.472.047	631.741	631.741	13.166.537	15.902.067
Með föstum vöxtum	5.994.601	1.320.392	3.501.387	23.513.023	34.329.403
	<u>7.466.648</u>	<u>1.952.133</u>	<u>4.133.128</u>	<u>36.679.560</u>	<u>50.231.469</u>

Skýringar, frh.:

25. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Skuldir 31.12.2020	Innan eins árs	2022	2023	2024 eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	427.238	434.276	441.278	13.824.659	15.127.450
Með föstum vöxtum	1.046.871	1.071.340	1.090.660	31.442.613	34.651.483
	<u>1.474.108</u>	<u>1.505.615</u>	<u>1.531.938</u>	<u>45.267.272</u>	<u>49.778.933</u>

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá félaganna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar.

Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráhættu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

26. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Brimgarðar ehf.	Fasteignafélag	21.4.2021	100%	10.862.495
14. júní ehf.	Fasteignafélag	21.4.2021	100%	485.137
Höfuðborgin okkar ehf.	Fasteignafélag	3.9.2021	100%	138.852

Í apríl 2021 eignaðist Alma íbúðafélag hf. allt hlutafé í Brimgörðum ehf. og 14. júní ehf. Kaupin eru liður í að auka arðsemi og skilvirkni í umsýslu eignasafns Ölmú. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé og láni frá seljanda.

Í september 2021 eignaðist Alma íbúðafélag hf. allt hlutafé í Höfuðborginni okkar ehf. Félagið er eigandi að íbúðum í Háttúni 6. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé.

Rekstrarfjármunir	232.741
Fjárfestingareignir	11.493.228
Eignarhlutur í dótturfélögum	451.622
Eignarhlutur í öðrum félögum	6.680.522
Aðrir fjármálagerningar	976.961
Handbært fé	93.166
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	375.796
Tekjuskattskuldbinding	(1.725.054)
Vaxtaberandi skuldir	(2.984.801)
Skuld við tengda aðila	(1.250.737)
Verðbréfalán	(2.077.915)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir	(529.048)
Gangvirði hreinna eigna og skulda	11.736.484
Kaupverð	11.736.484
- Handbært fé yfirtekinna félaga	(93.166)
Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin	11.643.318

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (e. asset purchase) eða yfirtöku á rekstri (e. business combination) í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS 3). Mat stjórnenda var að færa skyldi kaupin á félögunum sem yfirtöku á rekstri þar sem starfsemin sem tekin er yfir, telst vera rekstur í skilningi IFRS 3.

Kostnaður í tengslum við kaupin er ekki meðtalin í kaupverði dótturfélagsins heldur var gjaldfærður þegar hann féll til. Kostnaður við kaupin var óverulegur.

Skýringar, frh.:

27. Dótturfélög

Í upphafi árs voru hluti af dótturfélögum Ölmu sameinuð í Alma langtímaleiga ehf. og Alma hótélíbúðir ehf. Dótturfélög voru 8 í árslok og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	2021	2020	
Alma langtímaleiga ehf. (áður Alma BK ehf.), Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Alma C ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma E ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma K ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma RED ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma S21 ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma S23 ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma SKB ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Alma hótélíbúðir ehf. (áður Alma 101 ehf.), Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
L56 ehf., Reykjavík	Afskráð	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	100%	Rekstrarfélag
Höfuðborgin okkar ehf., Reykjavík	100%		Fasteignafélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík	100%		Fasteignafélag
FS Glaðheimar ehf., Reykjavík	72%		Fasteignafélag
Glaðsmíði ehf., Reykjavík	91%		Fasteignafélag
14. júní ehf., Reykjavík	100%		Fasteignafélag

28. Leigueignir og leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 13, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir þriðja þrep flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	Lóðir undir		
	fasteignir samstæðu	Byggingar	Samtals
Leigueignir			
Staða 1. janúar 2021	432.181	60.289	492.470
Breyting vegna endurmats	23.100	(60.289)	(37.189)
Seldar eignir	(26.481)	0	(26.481)
Keyptar eignir	18.618	0	18.618
Staða 31. desember 2021	447.419	0	447.419
Leiguskuldir			
Staða 1. janúar 2021	432.181	62.774	494.955
Breyting vegna endurmats	23.100	(62.774)	(39.674)
Seldar eignir	(26.481)	0	(26.481)
Keyptar eignir	18.618	0	18.618
Staða 31. desember 2021	447.419	0	447.419

Skýringar, frh.:

28. Leigugeignir og leiguskuldir, frh.

	Lóðir undir byggingar samstæðu	Byggingar	Samtals
Fjárhæðir í rekstrarreikningi			
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(25.823)	0	(25.823)
Fjármagnsgjöld af leiguskuldum	(25.823)	0	(25.823)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(25.823)	0	(25.823)
Fjárhæðir í sjóðstreymi			
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(25.823)	0	(25.823)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(25.823)	0	(25.823)

29. 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	
	2021	2020	2021	2020
Tengd félög	423.769	1.459	17.585	0

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Móðurfélag	338.664	0	1.712.632	0
Tengd félög	777.350	6.523	2.171.903	568

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

30. Áhrif Covid-19 á reikningsskilin

Til að mæta áhrifum af Covid-19 þá færði félagið skammtímaleigugeignir yfir í langtímaleigu vorið 2020 ásamt því að skammtímaleigurekstrinum hefur verið lokað tímabundið. Á haustmánuðum 2021 opnaði félagið hluta af skammtímaleigurekstrinum og ráðgert er að opna skammtímaleigureksturinn að fullu á vormánuðum 2022.

Mat fjárfestingareigna í árslok er lægra sem nemur fjárhæð 303 millj. kr. vegna óvissu um framhald faraldursins og endurreisn ferðapjónustunnar.

31. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 18. mars 2022.

Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum sem viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðili hefur ákvarðað. Stjórnarháttayfirlýsing þessi er útbúin með það að markmiði að auka gagnsæi og traust gagnvart hluthöfum, starfsmönnum og öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Allt hlutafé félagsins að undanskildum einum hlut, eru í eigu sama aðila, Langasjávar ehf. Einn hlutur er í eigu Ölmú langtímaleigu ehf. dótturfélags Ölmú. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja í framleiðslu og dreifingu á matvælum, t.a.m. Mata hf., Matfugl ehf., Síld og fiskur ehf., Salathúsið ehf., Fjallasól ehf., Hófsvað ehf. og Efstasund holding ehf.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4 og ekki starfskjaranefnd sbr. ákvæði 5.4. Ástæður þess er að hluthafasamsetning í Ölmú er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningar- og starfskjaranefnd. Af sömu ástæðu og ekki sé starfrækt tilnefningarnefnd hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Ný stjórn Ölmú var skipuð þann 13. apríl 2021 og er skipuð þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Stjórnin uppfyllir ekki kröfur um óháði stjórnar sbr. ákvæði 2.3. Félagið hefur ekki dreift eignarhald en allt hlutafé félagsins, fyrir utan einn hlut, er í eigu Langasjávar ehf. Stjórnin telur að vegna hluthafasamsetningu félagsins að tilgangi ákvæði um óháði stjórnarmeðlima, m.a. til að vernda minni hluthafa, ekki eiga við.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir víðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru fjórar sem eru skipaðar af þremur körlum og einni konu, á aldursbilinu 29-57 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð af þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2021-2022 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar lauk cand. oecón. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989 og MBA prófi frá London Business School árið 1994. Gunnar lauk prófi í verðbréfavíðskiptum árið 1999. Gunnar er starfandi stjórnarmaður hjá Herringbone Consulting Ltd. í Bretlandi. Hann er stjórnarformaður Langasjávar ehf., Laxárness ehf., og Sólnýjar ehf. Gunnar er einnig stjórnarmaður í Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórnnum ýmissa skráðra og óskráðra félaga á Íslandi og erlendis, síðast í stjórn Reita fasteignafélags hf. árin 2015-2017. Hagsmunatengsl Gunnars snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Mötu hf., Matfugli ehf., og Síld og fiski ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Gunnar er faðir framkvæmdarstjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Gunnar á engin önnur sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarskóp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 14. september 2021 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um, í samvinnu við framkvæmdastjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmur var kjörin á stjórnarfundum þann 20. apríl 2021. Í nefndinni sitja Rannveig Tanya Kristinsdóttir, löggiltur endurskoðandi, fjármálastjóri Coca-Cola Europacific Partners Ísland ehf., Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður og Erna Gísladóttir, stjórnarmaður.

Hlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölmur og félaga innan samstæðu Ölmur. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyrtækis og heftur með eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins. Formaður endurskoðunarnefndar boðar nefndina á fundum og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd ber að starfa samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 14. september 2021 og má nálagast á vef félagsins, www.al.is

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2021 voru haldnir 17 stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélag. Fundir endurskoðunarnefndar voru fjórir. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi ársins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í apríl 2022, en matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar. Árangursmat stjórnar var síðast framkvæmt í ágúst 2020 enda hefur núverandi stjórn setið skemur en eitt starfsár. Það var mat stjórnar að stærð og samsetning stjórnar hentaði félaginu vel, að undirbúningur og framkvæmd stjórnarfunda væri í góðum farvegi og að stjórn hefði aðgang að fullnægjandi upplýsingum til að geta rækt störf sín af kostgæfni. Þá væri hlutverk stjórnar vel skilgreint og afmörkun á valdsviði og ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar væri skýr. Helstu athugasemdir í árangursmatinu sneru að lengd funda og taldi hluti stjórnarmanna að hægt væri að auka skilvirkni við fundarstörf.

Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson er framkvæmdastjóri Ölmur og stýrir daglegum rekstri félagsins í umboði stjórnar. Ingólfur er fæddur ári 1991 og var ráðinn framkvæmdastjóri félagsins í júlí 2021. Ingólfur er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík frá árinu 2014 og hefur lokið prófi í verðbréfiðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði Ingólfur sem framkvæmdastjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur er stjórnarmaður og á meirihluta í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem á níu íbúðir og eitt atvinnuhúsnæði í langtímaleigu. Frá árinu 2016 hann einnig setið í stjórn Brimgarða ehf. Ingólfur á jafnframt eignarhlut og er stjórnarmaður í félaginu Hálsar ehf.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, og samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 26. febrúar 2021 og er markmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Meðal þeirra aðgerða sem félagið beitir til þess að ná því markmiði er að stuðla að og kosta fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Aðrir þættir sem fjallað er um í samfélagsstefnu félagsins eru meðal annars jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Samfélagsstefnu má nálgast á vef félagsins, www.al.is.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfsemi og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri félagsins, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits félagsins og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd reglulega.

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Stjórn Ölmur hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður félagsins er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf. Staðgengill regluvarðar er Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður. Regluvörður hefur umsjón með að reglum um meðferð innherja upplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafi fer með æðsta vald í málefnum Ölmur í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Það er stjórnarformaður sem ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 18. mars 2022.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Viðskiptalíkan Ölmú byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila, að stærstum hluta einstaklinga. Einnig stundar félagið fjárfestingu í og útleigu á atvinnuhúsnæði, bæði með beinum hætti en einnig með óbeinum hætti með fjárfestingu í verðbréfum skráðra fasteignafélaga. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti rekstrartekna félagsins langtímaleigutekjur og söluandvirði nýbygginga og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins.

Alma einsetur sér að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfseminnar og hefur í því skyni sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð, en meginmarkmið hennar að félagið sé leiðandi þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnan var síðast staðfest þann 26. febrúar 2021 og hana má finna á vefsíðu félagsins.

Umhverfi

Alma leggur ríka áherslu á virðingu fyrir umhverfinu í allri starfsemi sinni, en umhverfisáhrif eru leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda þegar kemur að fjárfestingu og skipulagi þjónustunnar. Þannig er áhersluatriði í skipulagi eignasafnsins að félagið eigi margar einingar í sömu byggingum og reitum, en með því er óumhverfisvænum ferðum verktaka og annarra viðhaldsaðila á vegum félagsins fækkað og þær styttrar. Þá reynir félagið jafnframt að stuðla að því að íbúar geti lifað umhverfisvænum lífsstíl, m.a. með því að leggja áherslu á nálægð við almenningssamgöngur við fjárfestingarákvarðanir. Á árinu 2021 fjárfesti Alma í svansvottaðri fasteign í Urriðaholti. Í eigninni eru 34 íbúðir og 1 atvinnurými. Þá setti Alma nýverið upp hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla fyrir utan eina kjarnaeygn félagsins.

Alma hefur lagt stóru áherslu á rafræna þjónustu og eru viðskiptavinir hvattir til að undirrita leigusamninga með rafrænum hætti, í stað þess að gera sér ferð á skrifstofuna. Alma byrjaði að bjóða viðskiptavinum sínum upp á að nota rafrænar undirritanir haustið 2019. Pappírnotkun hefur þannig minnkað til muna auk þess sem ónauðsynlegum ferðum milli bæjarhluta hefur fækkað. Á árinu 2021 áætla félagið að hafa komið í veg fyrir 11.692 (frá upphafi 58.618 km) ekna kílómetra með notkun rafrænna undirskrifa, sem jafngildir losun á 1,48 (frá upphafi 7,44 tonnum) tonnum af CO₂. Þá fylgist félagið grannt með orkunotkun fasteigna sinna eins og kostur er og grípur tafarlaust til aðgerða ef vísbendingar eru um að orkusóun eigi sér stað vegna bilana eða vanstillingar. Starfsfólk leitast við að flokka og endurvinnna þann úrgang sem fellur til við starfsemina og að lágmarka notkun pappírs og óumhverfisvænna efna. Þá notar félagið einungis svansvottaða málningu og notar svansvottaða ræstingarþjónustu í íbúðum og sameignum félagsins.

Samfélagsverkefni Ölmú íbúðafélags

Alma vill vera í fararbroddi við mótun á heilbrigðum og faglegum leigumarkaði á Íslandi. Með því að hafa samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi skapast ávinningur fyrir samfélagið, viðskiptavini og hluthafa félagsins. Félagið hefur þess vegna markað sér samfélagsstefnu sem fjallar um umhverfið, jafnrétti og mannauð. Hana má finna inná vefsíðu félagsins.

Þá styrkir Alma félag laganema við Háskóla Íslands, Orator, til þess að halda úti endurgjaldslausri lögfræðiráðgjöf í síma fyrir alla leigjendur á Íslandi, þar sem laganemar svara spurningum er varða réttindi og skyldur leigjenda undir handleiðslu lögfræðings. Leigjendalínan hóf göngu sína árið 2017 og hefur frá þeim tíma veitt fjölda leigjenda aðstoð og svarað fyrirspurnum sem snúa m.a. að samskiptum við leigusala, ástandi leiguhúsnæðis, ákvæðum leigusamninga o.fl. Á heimasíðu sinni heldur Alma jafnframt úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusólum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

Alma hefur verið stoltur aðili að Festa – miðstöðvar um samfélagsábyrgð og sjálfbærni síðan 2017. Samtökin eru frjálss félagasamtök með aðsetur í Háskólanum í Reykjavík. Hlutverk festu er að auka þekkingu á samfélagsábyrgð og sjálfbærni fyrirtækja, stofnana og hverskyns skipulagsdeilda.

Alma hefur stutt við Pieta samtökin frá stofnun þeirra, með því að útvega samtökunum endurgjaldslaust húsnæði undir starfsemi sína. Samtökin vinna að forvörnum gegn sjálfsvígum og sjálfsskaða og sinna stuðningi við aðstandendur í húsnæðinu, sem stendur við Baldursgötu í miðborg Reykjavíkur. Þangað leitar fjöldi skjólstaðinga á degi hverjum til að sækja stuðning og sérfræðiaðstoð.

Félagið leggur kapp á að styrkja reglulega tilfallandi samfélagsverkefni. Þannig hefur félagið t.a.m. keypt Bleiku slaufuna fyrir allt starfsfólk sitt undanfarin ár og er almennt lögð rík áhersla á að láta gott af sér leiða eftir því sem færi gefst.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Í siðareglum starfsmanna er mælt fyrir um að starfsmenn skuli vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika. Þeir skuli í öllum störfum sínum og samskiptum, hvort sem er við viðskiptavinum, samstarfsmenn eða aðra, sýna tillitssemi og virðingu. Öll mismunun byggð á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum svo sem kyni, kynþætti, trú, þjóðerni o.p.h. verður ekki liðin.

Spillingar- og mútumál

Samkvæmt siðareglum starfsmanna Ölmú ber starfsmönnum að vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika, auk þess sem ákvarðanatataka skal byggja á sjálfstæðu og heildstæðu mati á öllum framkomnum upplýsingum. Þá er lögð rík áhersla á að starfsmenn skuli ætíð geta rökstutt ákvarðanir sínar. Starfsmönnum er óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá viðskiptavinum, væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum að slíku verðmæti að haft gæti áhrif á ákvarðanir þeirra. Félagið hefur sett skýra verkferla um alla meginþætti í starfsemi sinni og hafa verkefnastjórar og stjórnendur eftirlit með því að þeim ferlum sé fylgt.

Mannréttindamál

Í allri sinni starfsemi virðir félagið almenn mannréttindi, rétt til félagafrelsis og til kjarasamninga. Félagið gerir þá kröfu til allra þeirra aðila sem félagið á viðskipti við að þeir virði réttindi starfsfólks, greiði laun samkvæmt kjarasamningum og ráði ekki börn undir 16 ára aldri til starfa.

Áhrif kórónuveirufaraldurs á félagið

Til að mæta áhrifum af COVID-19 faraldrinum þá færði félagið allar eignir sem höfðu verið í skammtímaleigu yfir í langtímaleigu fyrri hluta árs 2020, ásamt því að loka skammtímaleigurekstrinum tímabundið. Ákveðið var í árslok 2021 að setja hluta þeirra aftur í skammtímaleigu. Félagið hefur gripið til ráðstafana að færa 54 íbúðir í skammtímaleigu á vormánuðum og verða þá 70 íbúðir í slíkum rekstri 2022. Alma greip einnig til aðgerða til að lágmarka neikvæð áhrif COVID-19 faraldurs á viðskiptavinum sína sem þess þurftu. Á árinu 2020 bauð félagið upp á almennt greiðsludreifingarúrræði fyrir viðskiptavinum sem urðu fyrir tekjumissi vegna faraldursins. Samtals nýttu 72 viðskiptavinir sér úrræðið og dreifðu greiðslum að fjárhæð 24,3 m.kr. Í lok árs 2021 voru útistandandi 4,7 m.kr.

Stjórnarhættir

Alma leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Um frávik frá fyrrgreindum leiðbeiningum vísast til fylgiskjals ársreiknings Stjórnarháttayfirlýsing.

Félagið hefur samþykkt siðareglur starfsmanna. Tilgangur þeirra er að efla fagleg vinnubrögð og leiðbeina starfsmönnum við framkvæmd starfa þeirra, með hagsmuni viðskiptavina, félagsins og annarra hagsmunaaðila að leiðarljósi. Þá hafa jafnframt verið samþykktar siðareglur stjórnar, en reglurnar skilgreina þá háttsemi sem stjórnarmeðlimir vilja sýna af sér við störf sín. Markmið þeirra að stuðla að góðu viðskiptasiðferði innan stjórnar félagsins og vera til leiðbeiningar fyrir stjórnarmeðlimi. Þá eru í gildi staðfestar starfsreglur stjórnar, sem m.a. skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar.

Félagið fylgir settum lögum og reglum og leggur áherslu á að sporna gegn hvers kyns spillingu, mútum eða annarri ólögumætri starfsemi og verður slíkt ekki liðið undir neinum kringumstæðum. Með því að fylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við settar reglur er áhætta þess takmörkuð. Fyrrgreindar starfs- og siðareglur kveða á um að stjórnarmenn og starfsfólk skuli leitast við að forðast hvers konar hagsmunaárekstra milli þeirra eða aðila þeim tengdum og félagsins. Starfsfólk skal tilkynna mögulega hagsmunaárekstra til næsta yfirmanns. Þá er starfsfólki og stjórnarmeðlimum að jafnaði óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá núverandi eða væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum. Samkvæmt fyrrgreindum reglum eru stjórnarmenn og starfsfólk félagsins jafnframt bundið þagnar- og trúnaðarskyldu um hver þau málefni sem þeir fá vitneskju um í starfi sínu fyrir félagið. Þá er lagt bann við að nýta sér trúnaðarupplýsingar sem það kann að fá vitneskju um í starfi sínu hjá félaginu, sjálfum sér eða öðrum til framdráttar eða fjárhagslegs ávinnings.

Alma hefur jafnframt einsett sér að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna sinna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Á árinu 2019 lét Alma framkvæma áhættumat á rekstri sínum og viðskiptum. Félagið framkvæmir jafnframt áreiðanleikakannanir á öllum nýjum viðskiptavinum í upphafi viðskiptasambands auk þess að beita öðrum aðgerðum eftir því sem við á. Stjórn félagsins samþykkti stefnu um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka þann 23. janúar 2020 en hana má nálgast á heimasíðu félagsins.