

Félagsbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 31. mars 2016

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2016

	Skýr.	2016 1.1. - 31.03.	Ókannað 2015 1.1. - 31.03
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		754.618	722.900
Aðrar tekjur		54.153	47.725
		808.771	770.625
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		94.152	85.869
Viðhald og framkvæmdir		162.800	151.843
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		90.785	85.252
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		46.449	43.071
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		16.891	15.345
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		8.406	13.087
		419.483	394.468
Rekstrarhagnaður		389.288	376.157
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		987	1.296
Vaxtagjöld		(246.444)	(239.060)
		(245.457)	(237.764)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		143.830	138.393
Verðbætur langtímalána		(129.139)	(75.595)
Tap fyrir matsbreytingar		14.691	62.798
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	737.184	1.459.282
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna		0	8.450
		751.875	1.530.530
Heildarhagnaður ársins		751.875	1.530.530

Efnahagsreikningur 31. mars 2016

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingaeignir	5	54.536.101	53.494.476
Eignir til eigin nota		65.733	65.821
		<u>54.601.834</u>	<u>53.560.297</u>
Langtímakröfur		36.255	36.255
	Fastafjármunir	<u>54.638.089</u>	<u>53.596.552</u>
Viðskiptakröfur		75.668	62.331
Borgarsjóður		0	179.064
Aðrar skammtímakröfur		26.733	44.946
Handbært fé		3.185	1.980
	Veltufjármunir	<u>105.586</u>	<u>288.321</u>
	Eignir samtals	<u><u>54.743.675</u></u>	<u><u>53.884.873</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.745.000	2.745.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		15.547.258	25.815.937
Ójafnað eigið fé		4.138.062	(6.882.484)
	Eigið fé	<u>22.430.320</u>	<u>21.678.453</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	30.506.000	28.901.469
Skuld við lánastofnun	7	886.595	1.114.211
Skuldir vegna fasteignakaupa		102.163	1.322.288
Áfallnir vextir		105.447	100.801
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	557.634	537.947
Borgarsjóður		34.553	0
Aðrar skammtímaskuldir		120.962	229.705
	Skammtímaskuldir	<u>1.807.354</u>	<u>3.304.952</u>
	Skuldir samtals	<u>32.313.354</u>	<u>32.206.420</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u><u>54.743.675</u></u>	<u><u>53.884.873</u></u>
Veðsetningar	5		

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2016

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samals
Árið 2015				
Eigið fé 1. janúar 2016	2.535.000	21.744.363	(6.861.439)	17.417.924
Heildarhagnaður ársins		4.079.899	(29.370)	4.050.529
Fært út vegna sölu		(8.325)	8.325	0
Útgefið hlutfé	210.000			210.000
Eigið fé 31. mars 2016	<u>2.745.000</u>	<u>25.815.937</u>	<u>(6.882.484)</u>	<u>21.678.453</u>
Tímabilið 1.1 til 31.3.2016 (ókannað)				
Eigið fé 1. janúar 2016	2.745.000	25.815.937	(6.882.484)	21.678.453
Heildarhagnaður tímabilsins		751.867		751.867
Útgefið hlutfé	0			
Eigið fé 31. mars 2016	<u>2.745.000</u>	<u>26.567.804</u>	<u>(6.882.484)</u>	<u>22.430.320</u>

Sjóðstreymisýfirlit

tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2016

	Skýr.	Ókannað 2016 1.1 - 31,3	2015 1.1 - 31,3
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		751.875	1.530.530
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		0	0
Hrein fjármagnsgjöld		374.596	313.359
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	(737.184)	(1.459.282)
Sölu (hagnaður) -tap fjárfestingaeigna		0	(8.450)
Veltufé frá rekstri		389.288	376.157
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		4.876	23.664
Skammtímaskuldir, lækkun		(108.743)	(48.722)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(103.867)	(25.058)
Innheimtar vaxtatekjur		987	1.296
Greidd vaxtagjöld		(241.798)	(239.060)
		(240.811)	(237.764)
Handbært fé frá rekstri		44.609	113.334
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	5	(304.352)	(283.158)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		0	24.400
Skammtímakröfur borgarsjóður, breyting			39.945
Fjárfestingarhreyfingar		(304.352)	(218.813)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		1.628.271	173.052
Afborganir langtímalána		(133.192)	(126.311)
Uppgreiðsla lána		0	(11.136)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		(1.220.125)	(108.500)
Skammtímalán, breyting	7	(227.616)	176.429
Borgarsjóður, breyting		213.617	0
Fjármögnunarhreyfingar		260.955	103.534
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		1.205	(1.489)
Handbært fé í ársbyrjun		1.980	5.032
Handbært fé í lok tímabils		3.185	3.543

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hallveigastíg 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

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og þeir hafa verið staðfestir 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 2015.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 19. maí 2016.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2015. 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.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

5. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir greinast þannig:

	31.3.2016	31.12.2015
Kostnaðarverð 1.1.	27.678.539	25.220.612
Viðbót á árinu	298.530	2.413.576
Fært út vegna sölu á árinu		(9.674)
Flutt af eignum til eigin nota		54.025
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	27.977.068	27.678.539
Matshækkun 1.1.	25.815.937	21.744.363
Matsbreyting færð út vegna sölu		(8.325)
Matsbreyting ársins	742.670	4.079.899
Matshækkun 31.3.	26.558.607	25.815.937
Bókfært verð 31.3.	54.535.675	53.494.476
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	172.600	1.978.188
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	95.611	370.177
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	30.319	65.211
	298.530	2.413.576

Allar fjárfestingaeignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingaeygnir, frh.:

Mat fjárfestingaeygna

Við matið á fjárfestingaeygnum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Ísland 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 2015. Frá febrúar til lok tímabilsins 31. mars 2016 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum **27.419 millj. kr.** í lok tímabilsins 31. mars 2016 (2015: 26.196 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.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem tekur gildi í ársbyrjun 2016 nam 48.423 millj. kr. (2014: 43.483 millj. kr.) en þar af nam lóðamat 102 millj. kr. (2014: 130 millj. kr.) Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 41.615 millj. kr. (2014: 39.392 millj. kr.).

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir: **31.3.2016** **31.12.2015**

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2015 - 2034, vextir 3,3%	2.677.598	2.692.919
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2015 - 2029, vextir 4,0%	545.414	550.518
Verðtryggð lán, vextir 2%	886.174	892.699
Íbúðalánasjóður, vextir 3,2%	26.533.613	24.880.965
	<u>30.642.799</u>	<u>29.017.101</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2015 - 2040, vextir 7,15%	420.836	422.315
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	31.063.634	29.439.416
Næsta árs afborganir	(557.634)	(537.947)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>30.506.000</u>	<u>28.901.469</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 31. mars 2016.

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir frh.:

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	31.3.2016	31.12.2015
Tímabilið 1.4.2016 til 31.3.2017 / 1.1. til 31.12.2016	557.634	537.947
Tímabilið 1.4.2017 til 31.3.2018 / 1.1. til 31.12.2017	572.625	552.842
Tímabilið 1.4.2018 til 31.3.2019 / 1.1. til 31.12.2018	583.173	563.284
Tímabilið 1.4.2019 til 31.3.2020 / 1.1. til 31.12.2019	596.928	576.134
Tímabilið 1.4.2020 til 31.3.2021 / 1.1. til 31.12.2020	614.317	592.097
Síðar	28.138.957	26.617.111
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	31.063.634	29.439.416

Í lok tímabilsins 31. mars er gangvirði og bókfært verð langtímaskulda félagsins það sama.

7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnunum samtals 887 millj. kr. (2015: 1.114 millj. kr.) aðallega vegna lánsþæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 102 millj. kr. (2015: 1.322 millj. kr.) vegna fasteignakaupa. Árið 2016 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.