

Félagsbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur  
1. janúar til 30. september 2016

Félagsbústaðir hf.  
Hallveigarstíg 1  
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsófnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 7.125 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016. Eigið fé í lok tímabilsins nam 28.804 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 2.745 millj. kr.

Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til að leggja til félagsins nýtt hlutfjárframlag að fjárhæð 256 millj. kr. vegna stækkunar eignasafns þess á árinu 2016 sem samsvarar 10% af áætluðu stofnverði 100 nýrra íbúða. Hlutfé félagsins í lok tímabilsins nemur 2.745 millj. kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2016 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 17.nóvember 2016.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

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

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal *ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

## Ályktun

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

Reykjavík, 17.nóvember 2016.

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2016

	Skýr.	2016 1.1. - 30.09.	2015 1.1. - 30.09.
<b>Rekstrartekjur</b>			
Leigutekjur .....		2.293.511	2.186.795
Aðrar tekjur .....		158.440	148.063
		<u>2.451.951</u>	<u>2.334.858</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna .....		297.232	259.597
Viðhald og framkvæmdir .....		526.691	522.708
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld .....		279.538	250.337
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld .....		149.486	122.605
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		58.956	42.329
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna .....		21.046	32.024
		<u>1.332.949</u>	<u>1.229.601</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		1.119.002	1.105.257
<b>Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur</b>			
Vaxtatekjur .....		5.654	4.166
Vaxtagjöld .....		( 762.860)	( 725.565)
		<u>( 757.206)</u>	<u>( 721.399)</u>
<b>Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána</b> .....		361.796	383.858
Verðbætur langtímalána .....		( 511.907)	( 771.309)
<b>Tap fyrir matsbreytingar</b> .....		( 150.111)	( 387.451)
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	5	7.275.556	2.855.779
Söluhagnaður fjárfestingaeigna .....		0	6.400
<b>Heildarhagnaður tímabilsins</b> .....		<u>7.125.445</u>	<u>2.474.728</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Efnahagsreikningur 30. september 2016

	Skýr.	30.9.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingaeignir .....	5	61.476.689	53.494.476
Eignir til eigin nota .....		63.954	65.821
		<u>61.540.643</u>	<u>53.560.297</u>
Langtímakröfur .....		36.846	36.255
		<u>61.577.489</u>	<u>53.596.552</u>
		<b>Fastafjármunir</b>	
Viðskiptakröfur .....		67.020	62.331
Borgarsjóður .....		0	179.064
Aðrar skammtímakröfur .....		88.974	44.946
Handbært fé .....		7.222	1.980
		<u>163.216</u>	<u>288.321</u>
		<b>Veltufjármunir</b>	
		<u>61.740.705</u>	<u>53.884.873</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		2.745.000	2.745.000
Matshækkun fjárfestingaegna .....		33.091.493	25.815.937
Ójafnað eigið fé .....		( 7.032.595)	( 6.882.484)
		<u>28.803.898</u>	<u>21.678.453</u>
		<b>Eigið fé</b>	
<b>Skuldir</b>			
Langtímaskuldir .....	6	31.299.591	28.901.469
Skuld við lánastofnun .....	7	732.239	1.114.211
Skuldir vegna fasteignakaupa .....		24.910	1.322.288
Áfallnir vextir .....		105.241	100.801
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	6	574.514	537.947
Borgarsjóður .....		22.065	0
Aðrar skammtímaskuldir .....		178.248	229.705
		<u>1.637.217</u>	<u>3.304.952</u>
		<b>Skuldir samtals</b>	
		<u>32.936.807</u>	<u>32.206.420</u>
		<u>61.740.705</u>	<u>53.884.873</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	
<b>Veðsetningar</b> .....	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2016

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
<b>Tímabilið 1.1 til 30.09.2015</b>				
Eigið fé 1. janúar 2015 .....	2.535.000	21.744.363 (	6.861.439)	17.417.924
Heildarhagnaður tímabilsins .....		2.855.779 (	381.051)	2.474.728
Fært út vegna sölu .....		( 10.375)	10.375	0
Útgefið hlutfé .....	50.000			50.000
Eigið fé 30. september 2015 .....	<u>2.585.000</u>	<u>24.589.767 (</u>	<u>7.232.115)</u>	<u>19.942.652</u>
<b>Tímabilið 1.1 til 30.09.2016</b>				
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	2.745.000	25.815.937 (	6.882.484)	21.678.453
Heildarhagnaður tímabilsins .....		7.275.556 (	150.111)	7.125.445
Eigið fé 30. september 2016 .....	<u>2.745.000</u>	<u>33.091.493 (</u>	<u>7.032.595)</u>	<u>28.803.898</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Sjóðstreymisýfirlit

## tímabilsins 1. janúar til 30. september 2016

	Skýr.	2016	2015
		1.1 - 30.09.	1.1 - 30.09.
<b>Rekstarhreyfingar</b>			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi .....		7.125.445	2.474.728
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota .....		2.707	0
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.269.113	1.492.708
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	5	( 7.275.556)	( 2.855.779)
Söluhagnaður fjárfestingaeigna .....		0	( 6.400)
Veltufé frá rekstri		1.121.709	1.105.257
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun .....		( 48.718)	( 38.795)
Skammtímaskuldir, (lækkun) .....		( 51.457)	( 55.692)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		( 100.174)	( 94.487)
Innheimtar vaxtatekjur .....		5.654	4.166
Greidd vaxtagjöld .....		( 759.011)	( 724.187)
		( 753.357)	( 720.021)
Handbært fé frá rekstri		268.177	290.749
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....	5	( 706.657)	( 664.472)
Keypt tölvur og tæki til eigin nota .....		( 839)	0
Söluverð seldra fjárfestingaeigna .....		0	24.400
Borgarsjóður, breyting .....		179.064	0
Fjárfestingarhreyfingar		( 528.433)	( 640.072)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutafé .....		0	50.000
Tekin ný langtímalán .....		2.347.110	198.921
Afborganir langtímalána .....		( 413.656)	( 385.842)
Uppgreiðsla lána .....		( 10.673)	( 11.136)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting .....		( 1.297.378)	( 215.560)
Skammtímalán, breyting .....		( 381.972)	664.927
Borgarsjóður, breyting .....		22.065	47.905
Fjármögnunarhreyfingar		265.495	349.215
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b> .....		5.241	( 107)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.980	4.318
<b>Handbært fé í lok tímabils</b> .....		7.222	4.211

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



# 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

### 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 10.nóvember 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](http://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:

	30.9.2016	31.12.2015
Kostnaðarverð 1.1. ....	27.678.539	25.220.612
Viðbót á árinu .....	706.657	2.413.576
Fært út vegna sölu á tímabilinu .....	0 (	9.674)
Flutt af eignum til eigin nota .....	0	54.025
Kostnaðarverð fyrir matshækkun .....	<u>28.385.196</u>	<u>27.678.539</u>
Matshækkun 1.1. ....	25.815.937	21.744.363
Matsbreyting færð út vegna sölu .....	0 (	8.325)
Matsbreyting tímabilsins .....	7.275.556	4.079.899
Matshækkun 30.9.2016 .....	<u>33.091.493</u>	<u>25.815.937</u>
Bókfært verð 30.9.2016 .....	61.476.689	53.494.476
Þar af eignir í byggingum .....	<u>139.500</u>	<u>85.371</u>
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu .....	289.550	1.978.188
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu .....	365.067	370.177
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu .....	52.041	65.211
	<u>706.657</u>	<u>2.413.576</u>

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 2016. Frá febrúar til loka tímabilsins 30. september 2016 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 8,1%. 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 27.758 millj. kr. í lok tímabilsins 30. september 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 fjárfestingaeygna sem tekur gildi í ársbyrjun 2017 nam 56.781 millj. kr. (2015: 49.987 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 45.805 millj. kr. (2015: 41.615 millj. kr.).

### 6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir: **30.9.2016**      **31.12.2015**

#### Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2055, vextir 3,3% .....	3.162.770	2.692.919
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2029, vextir 4,0% .....	536.835	550.518
Verðtryggð lán, vextir 2% .....	876.078	892.699
Íbúðalánasjóður, vextir 3,2% .....	26.880.626	24.880.965
	31.456.309	29.017.101

#### Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2040, vextir 6,89% .....

	417.795	422.315
--	---------	---------

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	31.874.104	29.439.416
Næsta árs afborganir .....	( 574.514)	( 537.947)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals .....	31.299.591	28.901.469

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. september 2016.

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Langtímaskuldir frh.:

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.9.2016	31.12.2015
Tímabilið 1.10.2016 til 30.9.2017 / 1.1. til 31.12.2016 .....	574.514	537.947
Tímabilið 1.10.2017 til 30.9.2018 / 1.1. til 31.12.2017 .....	586.983	552.842
Tímabilið 1.10.2018 til 30.9.2019 / 1.1. til 31.12.2018 .....	599.568	563.284
Tímabilið 1.10.2019 til 30.9.2020 / 1.1. til 31.12.2019 .....	615.346	576.134
Tímabilið 1.10.2020 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2020 .....	633.269	592.097
Síðar .....	28.864.424	26.617.111
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	<u>31.874.104</u>	<u>29.439.416</u>

Í lok tímabilsins 30. september er gangvirði og bókfært verð langtímaskulda félagsins það sama.

### 7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnunum samtals 732 millj. kr. (2015: 1.114 millj. kr.) aðallega vegna láns hæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 25 millj. kr. (2015: 1.322 millj. kr.) vegna fasteignakaupa. Á næstu mánuðum verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.