

Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 31. mars 2018

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
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. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 1.360 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018. Eigið fé í lok tímabilsins nam 41.617 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.001 millj. kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.001 millj. kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

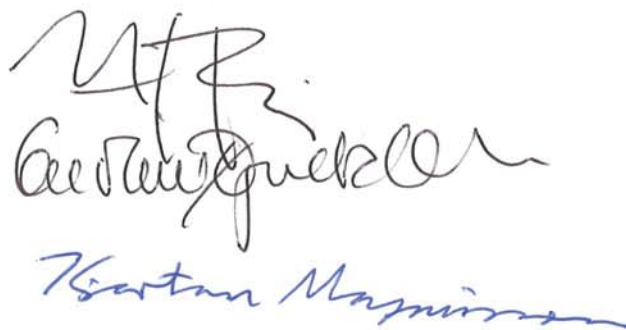
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. mars 2018 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018 með undirritun sinni.

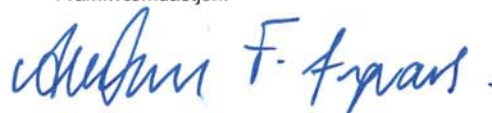
Reykjavík, 31. maí 2018.

Stjórn:



The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized monogram, likely 'MFR'. The second signature is more legible and appears to be 'Geir Steingrimsdóttir'. Below these is a third signature, 'Kjartan Magnússon', which is written in a cursive script.

Framkvæmdastjóri:



The image shows a handwritten signature in blue ink, which reads 'Adalbjörn F. Árnason'.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar.

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

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

Reykjavík, 31. maí 2018.

Grant Thornton



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018	2017
		1.1. - 31.03.	1.1. - 31.03.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		905.728	789.488
Aðrar tekjur		70.167	61.827
		975.895	851.315
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		104.471	94.105
Viðhald og framkvæmdir		181.041	185.844
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		117.702	95.071
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		68.855	63.320
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		27.767	19.396
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		3.040	11.209
		502.875	468.946
Rekstrarhagnaður		473.020	382.369
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		1.821	21.617
Vaxtagjöld		(286.436)	(285.737)
		(284.614)	(264.120)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		188.405	118.249
Verðbætur langtímalána		(275.831)	(90.947)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(87.425)	27.302
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	1.447.417	4.046.653
Heildarhagnaður tímabilsins		1.359.991	4.073.956

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2018

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingaeignir	5	79.158.505	77.265.481
Eignir til eigin nota		70.544	72.070
		<u>79.229.048</u>	<u>77.337.551</u>
Langtímakröfur		37.952	37.657
		<u>79.267.001</u>	<u>77.375.208</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur		59.666	70.513
Krafa á eiganda		31.785	110.435
Aðrar skammtímakröfur		49.132	60.998
Handbært fé		3.921	48.572
		<u>144.505</u>	<u>290.518</u>
		Veltufjármunir	
		<u>79.411.506</u>	<u>77.665.726</u>
		Eignir samtals	
		<u>79.411.506</u>	<u>77.665.726</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.001.000	3.001.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		45.809.322	44.361.906
Ójafnað eigið fé		(7.193.850)	(7.106.424)
		<u>41.616.473</u>	<u>40.256.482</u>
		Eigið fé	
		<u>41.616.473</u>	<u>40.256.482</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	35.079.308	34.197.943
Skuld við lánastofnun	7	1.343.414	1.881.321
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	272.168	234.849
Áfallnir vextir		139.180	118.226
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	607.800	605.433
Aðrar skammtímaskuldir		353.162	371.472
		<u>2.715.724</u>	<u>3.211.301</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>2.715.724</u>	<u>3.211.301</u>
		Skuldir samtals	
		<u>37.795.032</u>	<u>37.409.243</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
		<u>79.411.504</u>	<u>77.665.725</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2018

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1.1 til 31. mars 2018				
Eigið fé 1. janúar 2018	3.001.000	44.361.906	(7.106.424)	40.256.482
Heildarhagnaður tímabilsins		1.447.417	(87.425)	1.359.991
Eigið fé 31. mars 2018	3.001.000	45.809.323	(7.193.849)	41.616.473
Tímabilið 1.1 til 31. mars 2017				
Eigið fé 1. janúar 2017	3.001.000	36.758.067	(7.047.259)	32.711.808
Heildarhagnaður ársins		4.046.653	27.302	4.073.956
Eigið fé 31. mars 2017	3.001.000	40.804.720	(7.019.957)	36.785.764

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018	2017
		1.1 - 31.03.	1.1 - 31.03.
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		1.359.991	4.073.956
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		1.525	0
Hrein fjármagnsgjöld		560.445	355.067
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	(1.447.417)	(4.046.653)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		474.545	382.369
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		22.713	(414)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		(18.310)	1.503
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		4.403	1.089
Innheimtar vaxtatekjur		1.526	21.520
Greidd vaxtagjöld		(264.678)	(261.601)
		(263.152)	(240.081)
Handbært fé frá rekstri		215.796	143.377
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	5	(445.607)	(111.145)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		0	(3.830)
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		78.650	0
Fjárfestingarhreyfingar		(366.957)	(114.975)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		761.573	149.865
Afborganir langtímalána		(154.474)	(144.570)
Uppgreiðsla lána		0	0
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		37.319	(75.797)
Skammtímalán, breyting		(537.908)	0
Borgarsjóður, breyting		0	225.447
Fjármögnunarhreyfingar		106.510	154.945
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(44.651)	183.347
Handbært fé í ársbyrjun		48.572	1.598.726
Handbært fé í lok tímabils		3.921	1.782.074
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		(85.900)	27.302

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 reikningsskilastaðum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2017.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 31.05. 2018.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2017. 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.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum tóku gildi fyrir reikningsárið sem hefst 1. janúar 2018. Félaginu ber að innleiða reikningsskilastaðla IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum og IFRS 9 Fjármálagerningar fyrir reikningsár sem hefst 1. janúar 2018 eða síðar.

Reikningsskilastaðallinn IFRS 15 inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningu sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Reikningsskilastaðallinn IFRS 9 inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum og inniheldur nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Staðallinn kemur í stað reglna sem áður var að finna í IAS 39. Uptaka þessara nýju staðla hefur óverulegar breytingar í för með sér fyrir félagið.

Félagið innleiddi reikningsskilastaðal IFRS 16 Leigusamningar fyrir reikningsár sem hefst 1. janúar 2019 eða síðar. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga verulega og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Samkvæmt staðlinum skal færa til skuldar í efnahagsreikningi núvirði leigugreiðslna vegna rekstrarleigusamninga og til eignar samsvarandi nýtingarrétt. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif á efnahagsreikning félagsins.

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.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

	31.3.2018	31.12.2017
Kostnaðarverð 1.1.	32.903.575	28.896.131
Viðbót á árinu	445.607	4.007.444
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	33.349.182	32.903.575
Matshækkun 1.1.	44.361.906	36.758.067
Matsbreyting tímabilsins	1.447.417	7.603.839
Matshækkun 31.3.2018	45.809.323	44.361.906
Bókfært verð 31.3.2018	79.158.505	77.265.481
Fjárfestingar í fjárfestingaeygnum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	264.897	3.377.709
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	157.396	568.607
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	23.314	61.128
	445.607	4.007.444

Allar fjárfestingaeygnir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Mat fjárfestingaeygna

Við mat 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 solum. 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 2017. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 10,0% á tímabilinu. 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 29.606 millj. kr. í lok tímabilsins 31.3.2018 (2017: 28.696 millj. kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.077 millj.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 5.387 millj.kr. (2017: 5.408 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaeygna sem tekur gildi í árslok 2017 nam 71.052 millj. kr. (2017: 70.832 millj. kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 52.313 millj. kr. (2017: 52.174 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	31.3.2018	31.12.2017
Verðtryggð skuldabréf:		
Íbúðalánasjóður, vextir 0,5 - 5,0%	27.559.551	27.445.159
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 3,1 - 3,3%	5.423.226	5.408.190
Útgefin skuldabréf 2,8 - 4,0%	1.268.876	508.276
Önnur lántaka, vextir 2,0%	838.160	842.251
	<u>35.089.812</u>	<u>34.203.875</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslán, afborganir árin 2018 - 2040, vextir 5,6%	405.949	408.154
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	191.347	191.347
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	35.687.109	34.803.376
Næsta árs afborganir	(607.800)	(605.433)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>35.079.309</u>	<u>34.197.943</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 31. mars 2018.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	31.3.2018	31.12.2017
Tímabilið 1.10.2017 til 30.9.2018/ 1.1. til 31.12.2017	607.800	605.433
Tímabilið 1.10.2018 til 30.9.2019 / 1.1. til 31.12.2018	622.044	619.395
Tímabilið 1.10.2019 til 30.9.2020 / 1.1. til 31.12.2019	676.161	672.419
Tímabilið 1.10.2020 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2020	747.467	743.295
Tímabilið 1.10.2021 til 30.9.2022 / 1.1. til 31.12.2021	766.770	762.579
Síðar	32.268.355	31.400.255
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>35.688.597</u>	<u>34.803.376</u>

7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun 1.343 millj. kr. aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Auk þess skuldar félagið 272 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2018 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

8. Tengdir aðilar

Tekjur frá eiganda námu 88 millj. kr. á tímabilinu 1.1. - 31.03. 2018 (2017: 47 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 143 millj. kr. á sama tímabili (2017: 586 millj. kr.)

Skammtímakrafa á eiganda nam í lok tímabilsins 32 millj. kr. (2017: 110 millj. kr.)

9. Önnur mál

Félagsbústaðir gerðu í árslok 2016 samning við Reykjavíkurborg um kaup á 88 fasteignum samtals að fjárhæð 1.703 millj. kr. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnu áætluðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 millj. kr. sem skal sinna á næstu 5 árum. Ef viðhaldskostnaður verður lægri þá hafa Félagbústaðir skuldbundið sig til þess að greiða Reykjavíkurborg mismuninn. Afhending eignanna fór fram í apríl 2017 og hefur verið gerður samningur við Reykjavíkurborg um leigu eignanna frá sama tíma.

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