

Félagsbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. júní 2022

Félagsbústaðir hf.
Pönglabakka 4
109 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 17.504 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022. Eigið fé í lok tímabilsins nam 84.815 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.240 m.kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.240 m.kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2022 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2022

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Laufey Líndal Ólafsdóttir

Heiða Björg Hilmisdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústöðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022, 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 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 fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á 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, 30. ágúst 2022.

Grant Thornton

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	2022	2021
		1.1. - 30.06.	1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		2.541.949	2.312.354
Aðrar tekjur		215.715	192.005
		2.757.664	2.504.358
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		291.269	265.814
Viðhald og framkvæmdir		650.754	474.123
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		323.823	278.922
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		210.169	182.493
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		61.247	69.980
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		12.386	12.268
		1.549.648	1.283.600
Rekstrarhagnaður		1.208.015	1.220.759
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		13.961	6.250
Vaxtagjöld		(543.279)	(554.982)
		(529.318)	(548.733)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		678.698	672.026
Verðbætur langtímalána		(2.676.391)	(1.184.617)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(1.997.693)	(512.591)
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	19.501.645	10.838.860
Heildarhagnaður tímabilsins		17.503.952	10.326.269

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

	Skýr.	30.06.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	146.716.658	123.808.323
Eignir til eigin nota		<u>234.189</u>	<u>234.602</u>
		<u>146.950.847</u>	<u>124.042.926</u>
Langtímakröfur		<u>45.551</u>	<u>43.314</u>
	Fastafjármunir	<u>146.996.398</u>	<u>124.086.239</u>
Viðskiptakröfur		140.938	81.316
Krafa á eiganda		64.213	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		354.998	464.786
Aðrar skammtímakröfur		256.824	224.820
Handbært fé		<u>5.232</u>	<u>1.589.734</u>
	Veltufjármunir	<u>822.205</u>	<u>2.360.686</u>
	Eignir samtals	<u>147.818.604</u>	<u>126.446.925</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Matshækkun fjárfestingareigna		95.597.324	74.841.668
Ójafnað eigið fé		<u>(14.023.042)</u>	<u>(10.771.338)</u>
	Eigið fé	<u>84.814.548</u>	<u>67.310.597</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		7.685.706	5.883.305
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		88.422	73.039
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	<u>53.157.760</u>	<u>51.262.977</u>
Skuld við lánastofnun	7	26.012	305
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	261.425	172.061
Áfallnir vextir		121.071	117.364
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	1.314.989	1.196.610
Aðrar skammtímaskuldir		348.670	404.401
Skuld við eiganda		<u>0</u>	<u>26.267</u>
	Skammtímaskuldir	<u>2.072.167</u>	<u>1.917.009</u>
	Skuldir samtals	<u>55.229.927</u>	<u>53.179.985</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>147.818.604</u>	<u>126.446.925</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2022

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022				
Eigið fé 1. janúar 2022	3.240.267	74.841.668	(10.771.338)	67.310.597
Heildarhagnaður tímabilsins		20.755.656	(3.251.704)	17.503.952
Eigið fé 30. júní 2022	3.240.267	95.597.324	(14.023.042)	84.814.548
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021				
Eigið fé 1. janúar 2021	3.240.267	54.173.691	(8.594.412)	48.819.546
Heildarhagnaður tímabilsins.....		11.330.270	(1.004.002)	10.326.269
Eigið fé 30. júní 2021	3.240.266	65.503.961	(9.598.413)	59.145.815

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit tímabilsins

1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	2022 1.1. - 30.06.	2021 1.1. - 30.06.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		17.503.952	10.326.269
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		8.412	10.493
Hrein fjármagnsgjöld		3.205.709	1.739.588
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	<u>(19.501.645)</u>	<u>(10.838.860)</u>
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.216.428	1.237.490
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(91.596)	(12.143)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		<u>(56.178)</u>	<u>(117.680)</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(147.774)	(129.822)
Innheimtar vaxtatekjur		11.724	5.228
Greidd vaxtagjöld		<u>(541.210)</u>	<u>(547.265)</u>
		(529.486)	(542.037)
Handbært fé frá rekstri		<u>539.168</u>	<u>565.631</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(2.136.522)	(2.188.873)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(13.880)	(6.227)
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		109.787	(142.723)
Sala á eignum til eigin nota		5.882	0
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		<u>(90.480)</u>	<u>78.751</u>
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(2.125.213)</u>	<u>(2.259.071)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		548.391	865.233
Tekin ný langtímalán		0	2.033.678
Uppgreiðsla langtímalána		(29.482)	(110.008)
Afborganir langtímalána		(632.436)	(572.831)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		89.365	(198.281)
Skammtímalán, breyting		<u>25.706</u>	<u>214</u>
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.544</u>	<u>2.018.004</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(1.584.502)	324.563
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.589.734</u>	<u>727.334</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u><u>5.232</u></u>	<u><u>1.051.897</u></u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		686.942	695.453

Skýringar á blaðsíðum 9 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Þönglabakka 4, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2021.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 30.08.2022.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2021. 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.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.06.2022	31.12.2021
Kostnaðarverð 1.1.	48.966.655	44.929.571
Viðbót á tímabilinu	2.152.678	4.037.084
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	51.119.334	48.966.665
Matshækkun 1.1.	74.841.668	54.173.691
Matsbreyting tímabilsins	20.755.656	20.667.977
Matshækkun 30.9.2021	95.597.324	74.841.668
Bókfært verð 30.9.2021	146.716.658	123.808.323
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	1.682.636	3.782.977
Seldar eignir á tímabilinu	(61.650)	(412.700)
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	420.363	566.574
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	95.173	77.202
Lóðarleigusamningar	16.157	23.031
	2.152.679	4.037.084
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	20.755.656	20.667.977
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(1.254.011)	(1.035.328)
	19.501.645	19.632.649

Mat fjárfestingareigna

Við mat á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2022. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitalan hækkað um 11,76%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 22.969 m.kr. í lok tímabilsins 30.6.2021 (2021: 25.626 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 m.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 30.928 m.kr. (2021: 23.999 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem tekur gildi í byrjun árs 2023 nam 131.433 m.kr. (2022: 104.508 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 90.710 m.kr. (2022: 75.907 m.kr.).

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.06.2022	31.12.2021
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	19.361.022	18.653.456
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.234.743	9.920.423
FEL 04 1, vextir 4,00%	417.849	419.831
FB100366, vextir 2,79%	2.177.072	2.083.113
FB100366u, vextir 2,85%	284.316	272.045
FB100366 SB, vextir 1,70%	20.693.383	19.824.255
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	787.590	773.334
	<u>53.955.975</u>	<u>51.946.457</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, breytilegir vextir nú 5,40%	<u>358.969</u>	<u>365.092</u>
Yfirverðsreikningur	157.806	148.037
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	54.472.750	52.459.587
Næsta árs afborganir	(1.314.989)	(1.196.610)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>53.157.760</u>	<u>51.262.977</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2022.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.06.2022	31.12.2021
Tímabilið 1.7.2021 til 30.6.2022 / 1.1. til 31.12.2021	1.314.989	1.196.610
Tímabilið 1.7.2022 til 30.6.2023 / 1.1. til 31.12.2022	1.339.384	1.220.713
Tímabilið 1.7.2023 til 30.6.2024 / 1.1. til 31.12.2023	1.364.425	1.245.536
Tímabilið 1.7.2024 til 30.6.2025 / 1.1. til 31.12.2024	1.390.132	1.271.103
Tímabilið 1.7.2025 til 30.6.2026 / 1.1. til 31.12.2025	1.416.522	1.297.437
Síðar	<u>47.489.491</u>	<u>46.080.150</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>54.314.944</u>	<u>52.311.549</u>

7. Skammtímaskuldir

Þann 30.6.2022 skuldar félagið lánastofnun 26,0 m.kr. ásamt því að skulda skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 261,4 m.kr. Félagið gerði samning við viðskiptabanka sinn um yfirdráttarheimild að fjárhæð 500 m.kr. í lok júní til 1.10.2022 og var félagið að nota 25,4 m.kr. af þeirri heimild í lok tímabilsins.

8. Tengdir aðilar

Skammtímakrafa á eiganda nam í lok tímabilsins 64,2 m.kr. (2021: -26,3 m.kr.)

9. Önnur mál

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

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 3.400 m.kr. en um 366 m.kr. standa eftir úppgerðar 30.6.2022. Nú þegar hafa 91 íbúð verið afhentar en samkomulagið hljóðar upp á 103 íbúðir í heild sinni. Áætlað er að þær íbúðir sem eftir standa, 12 íbúðir, verði afhentar undir lok árs 2022 og í byrjun árs 2023. Gert er ráð fyrir að samningsgreiðslur falli til á árunum 2022 til 2023.