

Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2016

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing 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 heildaraðkomu nam hagnaður félagsins 5.382 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016. Eigið fé í lok tímabilsins nam 27.059 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 2.745 millj. kr.

Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til að leggja til félagsins nýtt hlutafjárframlag 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% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

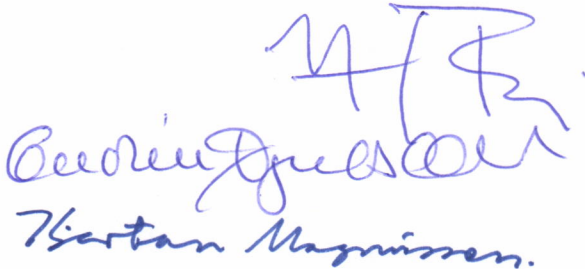
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2016 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

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

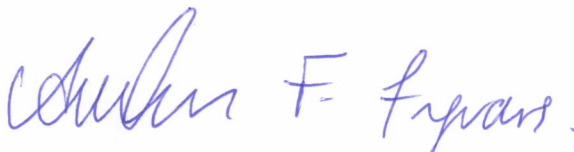
Reykjavík, 25. ágúst 2016.

Stjórn:



Björtur Magnússon

Framkvæmdastjóri:



Einar F. Einarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaða hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, 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 árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal *ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings 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 árshlutareikningnum.

Ályktun

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

Reykjavík, 25. ágúst 2016.

KPMG ehf.

Guðný H. Guðmundsdóttir
Bogi Haukur

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

	Skýr.	2016 1.1. - 30.06.	2015 1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		1.520.272	1.446.979
Aðrar tekjur		104.278	96.328
		<u>1.624.550</u>	<u>1.543.307</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		188.765	169.154
Viðhald og framkvæmdir		327.985	347.186
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		185.874	166.850
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		98.892	83.350
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		36.479	27.821
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		15.729	21.770
		<u>853.724</u>	<u>816.132</u>
Rekstrarhagnaður		770.826	727.175
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		3.338	2.869
Vaxtagjöld		(505.517)	(482.094)
		<u>(502.179)</u>	<u>(479.225)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		268.648	247.950
Verðbætur langtímalána		(441.072)	(492.773)
Tap fyrir matsbreytingar		(172.425)	(244.823)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	5.554.318	1.399.302
Söluhagnaður fjárfestingaeigna		0	6.400
		<u>5.554.318</u>	<u>1.405.702</u>
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>5.381.893</u>	<u>1.160.879</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingaeignir	5	59.531.894	53.494.476
Eignir til eigin nota		63.662	65.821
		<u>59.595.556</u>	<u>53.560.297</u>
Langtímakröfur		36.770	36.255
Fastafjármunir		<u>59.632.326</u>	<u>53.596.552</u>
Viðskiptakröfur		70.880	62.331
Borgarsjóður		0	179.064
Aðrar skammtímakröfur		68.406	44.946
Handbært fé		3.659	1.980
Veltufjármunir		<u>142.945</u>	<u>288.321</u>
Eignir samtals		<u>59.775.271</u>	<u>53.884.873</u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.745.000	2.745.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		31.370.255	25.815.937
Ójafnað eigið fé		(7.054.909)	(6.882.484)
Eigið fé		<u>27.060.346</u>	<u>21.678.453</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	31.350.575	28.901.469
Skuld við lánastofnun	7	503.833	1.114.211
Skuldir vegna fasteignakaupa		45.510	1.322.288
Áfallnir vextir		106.114	100.801
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	568.311	537.947
Borgarsjóður		6.031	0
Aðrar skammtímaskuldir		134.550	229.705
Skammtímaskuldir		<u>1.364.350</u>	<u>3.304.952</u>
Skuldir samtals		<u>32.714.925</u>	<u>32.206.420</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>59.775.271</u>	<u>53.884.873</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1.1 til 30.06.2016				
Eigið fé 1. janúar 2016	2.745.000	25.815.937	(6.882.484)	21.678.453
Heildarhagnaður tímabilsins		5.554.318	(172.425)	5.381.893
Eigið fé 30. júní 2016	2.745.000	31.370.255	(7.054.909)	27.060.346
Tímabilið 1.1 til 30.06.2015				
Eigið fé 1. janúar 2015	2.535.000	21.740.666	(6.857.742)	17.417.924
Heildarhagnaður tímabilsins		1.399.302	(238.423)	1.160.879
Fært út vegna sölu		(10.375)	10.375	0
Útgefið hlutfé	50.000			50.000
Eigið fé 30. júní 2015	2.585.000	23.129.593	(7.085.790)	18.628.803

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 25. ágúst 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:

	30.6.2016	31.12.2015
Kostnaðarverð 1.1.	27.678.539	25.220.612
Viðbót á árinu	483.100	2.413.576
Fært út vegna sölu á tímabilinu	0	(9.674)
Flutt af eignum til eigin nota	0	54.025
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	28.161.639	27.678.539
Matshækkun 1.1.	25.815.937	21.744.363
Matsbreyting færð út vegna sölu	0	(8.325)
Matsbreyting tímabilsins	5.554.318	4.079.899
Matshækkun 30.6.2016	31.370.255	25.815.937
Bókfært verð 30.6.2016	59.531.894	53.494.476
Þar af eignir í byggingum	139.500	85.371
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	214.450	1.978.188
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	227.190	370.177
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	41.460	65.211
	483.100	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 2016. Frá febrúar til loka tímabilsins 30. júní 2016 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,8%. 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 27.774 millj. kr. í lok tímabilsins 30. júní 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 váttryggingaverð

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:

30.6.2016 31.12.2015

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2055, vextir 3,3%	3.182.737	2.692.919
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2029, vextir 4,0%	543.291	550.518
Verðtryggð lán, vextir 2%	884.641	892.699
Íbúðalánasjóður, vextir 3,2%	26.888.907	24.880.965
	<u>31.499.576</u>	<u>29.017.101</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2040, vextir 7,39%	419.310	422.315
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	31.918.886	29.439.416
Næsta árs afborganir	(568.311)	(537.947)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>31.350.575</u>	<u>28.901.469</u>

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

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir frh.:

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2016	31.12.2015
Tímabilið 1.7.2016 til 30.6.2017 / 1.1. til 31.12.2016	568.311	537.947
Tímabilið 1.7.2017 til 30.6.2018 / 1.1. til 31.12.2017	582.140	552.842
Tímabilið 1.7.2018 til 30.6.2019 / 1.1. til 31.12.2018	593.771	563.284
Tímabilið 1.7.2019 til 30.6.2020 / 1.1. til 31.12.2019	608.623	576.134
Tímabilið 1.7.2020 til 30.6.2021 / 1.1. til 31.12.2020	634.225	592.097
Síðar	28.931.815	26.617.111
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	31.918.886	29.439.416

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

7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnunum samtals 504 millj. kr. (2015: 1.114 millj. kr.) aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 46 millj. kr. (2015: 1.322 millj. kr.) vegna fasteignakaupa. Á síðari hluta ársins 2016 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtíma-skuldir.