

Félagsbústaðir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. september 2015

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
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 2.475 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015. Eigið fé í lok tímabilsins nam 19.943 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.585 millj. kr.

Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til að leggja til félagsins nýtt hlutafjárframlag að fjárhæð 210 millj. kr. vegna stækkunar eignasafns þess á árinu 2015 sem samsvarar 10% af áætluðu stofnverði 100 nýrra íbúða. Þegar hafa verið greiddar 50 millj. kr. Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 2.585 millj. kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

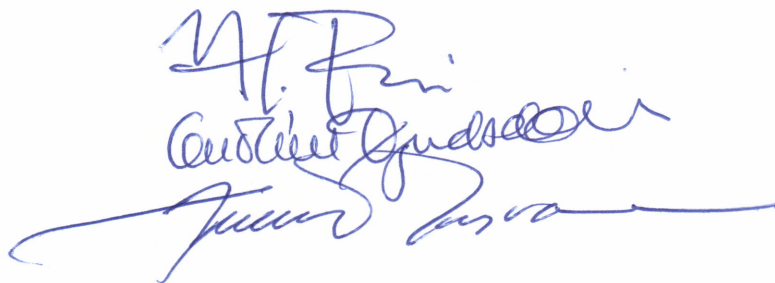
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal 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 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2015 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015.

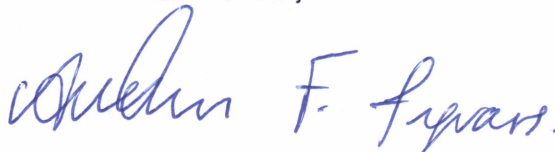
Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. nóvember 2015.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit 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 reikningskilum, 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 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, 23. nóvember 2015.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2015

	Skýr.	2015 1.1 - 30.09	Ókannað 2014 1.1 - 30.09
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		2.186.795	2.141.163
Aðrar tekjur		148.063	145.427
		<u>2.334.858</u>	<u>2.286.590</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		259.597	253.845
Viðhald og framkvæmdir		522.708	365.395
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		250.337	290.545
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		122.605	135.734
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		42.329	52.464
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		32.024	47.941
		<u>1.229.601</u>	<u>1.145.923</u>
Rekstrarhagnaður		1.105.257	1.140.667
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		4.166	4.034
Vaxtagjöld		(725.565)	(720.292)
		<u>(721.399)</u>	<u>(716.258)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		383.858	424.409
Verðbætur langtímalána		(771.309)	(459.217)
Tap fyrir matsbreytingar		(387.451)	(34.808)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	2.855.779	3.634.248
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna		6.400	(20.400)
Heildarhagnaður ársins		<u>2.474.728</u>	<u>3.579.040</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2015

	Skýr.	30.9.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingaeignir	5	50.467.225	46.964.975
Eignir til eigin nota		127.172	127.172
		<u>50.594.398</u>	<u>47.092.147</u>
Langtímakröfur		35.546	35.546
		<u>50.629.944</u>	<u>47.127.693</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur		74.405	85.434
Borgarsjóður		0	19.045
Aðrar skammtímakröfur		104.329	54.505
Handbært fé		4.211	4.318
		<u>182.945</u>	<u>163.302</u>
		Veltufjármunir	
		<u>50.812.889</u>	<u>47.290.995</u>
		Eignir samtals	
		<u>50.812.889</u>	<u>47.290.995</u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.585.000	2.535.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		24.589.767	21.744.363
Ójafnað eigið fé		(7.232.115)	(6.861.439)
		<u>19.942.652</u>	<u>17.417.924</u>
		Eigið fé	
		<u>19.942.652</u>	<u>17.417.924</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	29.229.636	28.674.708
Skuld við lánastofnun	7	797.973	133.046
Skuldir vegna fasteignakaupa		9.840	225.400
Áfallnir vextir		101.927	100.551
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	538.069	519.744
Borgarsjóður		28.860	0
Aðrar skammtímaskuldir		163.931	219.623
		<u>1.640.601</u>	<u>1.198.363</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>30.870.237</u>	<u>29.873.071</u>
		Skuldir samtals	
		<u>30.870.237</u>	<u>29.873.071</u>
		<u>50.812.889</u>	<u>47.290.995</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
		<u>50.812.889</u>	<u>47.290.995</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit 1. janúar til 30. september 2015

	Hlutafé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1.1 til 30.9.2015				
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 hlutafé	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>
Tímabilið 1.1 til 30.9.2014 (ókannað)				
Eigið fé 1. janúar 2014	2.490.000	17.338.336	(7.168.657)	12.659.679
Heildarhagnaður tímabilsins		3.634.248	(55.208)	3.579.040
Útgefið hlutafé	45.000			45.000
Eigið fé 30. september 2014	<u>2.535.000</u>	<u>20.972.584</u>	<u>(7.223.865)</u>	<u>16.283.719</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

tímabilsins 1. janúar til 30. september 2015

	Skýr.	2015 1.1 - 30.9	Ókannað 2014 1.1 - 30.9
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		2.474.728	3.579.040
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		0	6.750
Hrein fjármagnsgjöld		1.492.708	1.175.475
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	(2.855.779)	(3.634.248)
Sölu (hagnaður) -tap fjárfestingaeigna		(6.400)	20.400
Veltufé frá rekstri		1.105.257	1.147.417
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(38.795)	11.931
Skammtímaskuldir, lækkun		(55.692)	(68.415)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(94.487)	(56.484)
Innheimtar vaxtatekjur		4.166	4.034
Greidd vaxtagjöld		(724.187)	(712.713)
		(720.021)	(708.680)
Handbært fé frá rekstri		290.749	382.253
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	5	(664.472)	(473.141)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		24.400	106.450
Fjárfestingarhreyfingar		(640.072)	(366.691)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		50.000	45.000
Tekin ný langtímalán		198.921	330.897
Afborganir langtímalána		(385.842)	(407.062)
Uppgreiðsla lána		(11.136)	(60.057)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		(215.560)	0
Skammtímalán, breyting	7	664.927	60.932
Borgarsjóður, breyting		47.905	16.743
Fjármögnunarhreyfingar		349.215	(13.547)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(107)	2.015
Handbært fé í ársbyrjun		4.318	3.543
Handbært fé í lok tímabils		4.211	5.558

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. 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 2014.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 23. nóvember 2015.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2014. 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:

	30.9.2015	31.12.2014
Kostnaðarverð 1.1.	25.220.612	24.478.306
Viðbót á árinu	664.472	835.800
Fært út vegna sölu á árinu	(7.625)	(93.494)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	25.877.458	25.220.612
Matshækkun 1.1.	21.744.363	17.338.336
Matsbreyting færð út vegna sölu	(10.375)	(54.507)
Matsbreyting ársins	2.855.779	4.460.534
Matshækkun 30.9.	24.589.767	21.744.363
Bókfært verð 30.9.	50.467.225	46.964.975
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	404.000	591.800
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	232.239	217.971
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	28.233	26.029
	664.472	835.800

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 30. september 2015 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,7%. 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 26.469 millj. kr. í lok tímabilsins 30. september 2015 (2014: 25.884 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 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: **30.9.2015** **31.12.2014**

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2015 - 2034, vextir 3,3%	2.737.553	2.742.047
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2015 - 2029, vextir 4,0%	561.594	567.988
Verðtryggð lán, vextir 2%	909.022	915.335
Íbúðalánasjóður, vextir 3,2%	25.135.910	24.541.656
	29.344.079	28.767.025

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2015 - 2040, vextir 7,15%

	423.626	427.426
--	---------	---------

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	29.767.705	29.194.452
Næsta árs afborganir	(538.069)	(519.744)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	29.229.636	28.674.708

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. september 2015.

Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir frh.:

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2015	31.12.2014
Tímabilið 1.10.2015 til 30.9.2016 / 1.1. til 31.12.2015	538.069	519.744
Tímabilið 1.10.2016 til 30.9.2017 / 1.1. til 31.12.2016	552.920	533.951
Tímabilið 1.10.2017 til 30.9.2018 / 1.1. til 31.12.2017	564.811	548.499
Tímabilið 1.10.2019 til 30.9.2020 / 1.1. til 31.12.2018	576.812	557.620
Tímabilið 1.10.2020 til 30.9.2021 / 1.1. til 31.12.2019	591.964	570.355
Síðar	26.943.129	26.464.282
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>29.767.705</u>	<u>29.194.452</u>

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

7. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnunum samtals 798 millj. kr. (2014: 133 millj. kr.) aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 10 millj. kr. (2014: 225 millj. kr.) vegna fasteignakaupa. Á síðari hluta ársins 2015 og árið 2016 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.