

Alma íbúðafélag hf.

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2021

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Yfirlit um eigið fé .....	8
Yfirlit um sjóðstreymi .....	9
Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Aðalstarfsemi Ölmú íbúðafélags hf. er eignarhald, útleiga og rekstur fasteigna ásamt eignarhaldi á félögum í sömu starfsemi.

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Árs hlutareikningur Ölmú íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuárs hlutareikning félagsins og fimmtán dótturfélaga þess, Alma BK ehf., Alma C ehf., Alma E ehf., Alma K ehf., Alma RED ehf., Alma S21 ehf., Alma S23 ehf., Alma SKB ehf., Alma 101 ehf., Brimgarðar ehf., FS Gláðheimar ehf., Gláðsmíði ehf., L56 ehf., Ylma ehf. og 14. júní ehf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021 að fjárhæð 3.457,6 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní nam 18.039,3 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 67.272,5 millj. kr.

Rekstrartekjur félagsins voru 2.143 millj. kr. sem er hækkun um 808 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2020. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 957 millj. kr. sem er hækkun um 209 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

Þann 9. febrúar keypti Langisjór ehf. allt hlutfé í Ölmú og var fallið frá fyrirvörum þann 13. apríl. Í apríl var hlutfé félagsins hækkað um 200 m.kr. að nafnvirði og nam hlutfé félagsins í lok júní 1.295,4 millj. kr.

Þann 21. apríl 2021 keypti Alma íbúðafélag allt hlutfé í Brimgördum ehf. og 14. júní ehf. og eru félögin hluti af samstæðu Ölmú frá þeim degi.

## Starfsemi tímabilsins og áhrif Covid-19

Í upphafi ársins 2021 voru íbúðir félagsins 1.104 en á tímabilinu voru 42 íbúðir seldar og 2 íbúðir keyptar. Með kaupunum á Brimgördum ehf. og 14. júní ehf. bættust við 23 atvinnuhúsnæðiseignir þannig að í lok tímabilsins taldi eignasafnið 1.087 fasteignir.

Langtímaleigurekstur félagsins hefur ekki orðið fyrir teljandi áhrifum af Covid-19. Á síðasta ári bauð félagið upp á almennt greiðsludreifingarúrræði fyrir viðskiptavinum sem urðu fyrir tekjumissi vegna faraldursins. Samtals nýttu 72 viðskiptavinir sér úrræðið og dreifðu greiðslum að fjárhæð 24,3 m.kr (0,97% af árstekjum 2020). Í lok júní voru útistandandi 10 m.kr. Skammtímaleigurekstur félagsins er enn lokaður og eru íbúðir nýttar í langtímaleigu á meðan ástandið varir. Það er mat stjórnenda að áhrif faraldursins á skammtímaleiguna vari út árið 2021. Aðrar aðgerðir sem félagið hefur gripið til hafa snúið að öryggi og velferð starfsfólks og viðskiptavina.

## Yfirlýsing stjórn og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2021, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2021.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2021.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Eggert Árni Gíslason

Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning samstæðu Ölmú íbúðafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021, 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 fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni

## Ályktun

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

Reykjavík, 31. ágúst 2021.

**KPMG ehf.**

Hlynur Sigurðsson  
endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.6	2020 1.1.-30.6
Rekstrartekjur .....	8	2.143.317	1.335.019
Rekstrarkostnaður .....	9	( 1.186.260)	( 586.859)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>957.057</b>	<b>748.159</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	12	30.564	227.464
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	2.731.270	( 423.718)
Afskriftir .....		( 20.102)	( 18.316)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>3.698.789</b>	<b>533.590</b>
Fjármunatekjur .....	11	4.832	13.284
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum .....	11	1.403.695	0
Fjármagnsgjöld .....	11	( 992.015)	( 898.425)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>416.512</u>	<u>( 885.141)</u>
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>4.115.301</b>	<b>( 351.551)</b>
Tekjuskattur .....		( 657.658)	70.202
<b>Heildarafkoma tímabilsins .....</b>		<b><u>3.457.642</u></b>	<b><u>( 281.349)</u></b>
<b>Skipting hagnaðar / heildarhagnaður</b>			
Hluthafar móðurfélags .....		3.432.052	( 281.349)
Hlutdeild minnihluta .....		25.590	0
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins</b>		<b><u>3.457.642</u></b>	<b><u>( 281.349)</u></b>

# Efnahagsreikningur 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	12	55.393.525	42.509.773
Óefnislegar eignir .....		7.992	8.554
Rekstrarfjármunir .....		341.473	122.777
Eignarhlutir í öðrum félögum .....	13	7.591.166	0
Aðrir fjármálagerningar .....	15	93.687	0
		<b>Fastafjármunir</b>	<b>42.641.103</b>
Verk í vinnslu .....	5	333.868	0
Viðskiptakröfur .....	16	51.730	46.812
Afleiðusamningar .....	14	1.400.465	0
Kröfur á tengda aðila .....	21	200.203	1.376
Aðrar skammtímakröfur .....	16	1.264.778	552.108
Handbært fé .....		593.625	3.704.770
		<b>Veltufjármunir</b>	<b>4.305.066</b>
		<b>Eignir samtals</b>	<b>46.946.169</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.295.388	1.095.388
Yfirverðsreikningur .....		11.136.131	9.336.131
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		5.378.873	1.660.046
Óráðstafað eigið fé .....		108.349	395.124
	17	<b>Eigið fé hluthafa móðurfélags</b>	<b>12.486.689</b>
Hlutdeild minnihluta .....		120.578	0
		<b>Eigið fé samtals</b>	<b>12.486.689</b>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	18	29.318.046	29.202.437
Skuldir við tengd félög .....	21	1.132.379	0
Leiguskuld .....		429.111	475.090
Tekjuskattsskuldbinding .....		5.932.306	3.458.525
		<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>	<b>33.136.052</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	18	2.058.216	431.459
Skuldir við tengda aðila .....	21	6.923.211	0
Næsta árs afborganir leiguskuldar .....		20.947	19.865
Verðbréfalán .....	13	2.090.573	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.328.405	872.104
		<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>1.323.429</b>
		<b>Skuldir samtals</b>	<b>34.459.481</b>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>46.946.169</b>

## Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2021

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2021 .....	1.095.388	9.336.131	1.660.046	395.124	12.486.689	0	12.486.689
Hækkun hlutfjár .....	200.000	1.800.000			2.000.000		2.000.000
Hlutdeild minnihluta, við yfirtöku á dótturfélagi .....						94.988	94.988
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins ..				3.432.052	3.432.052	25.590	3.457.642
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			3.718.827	( 3.718.827)			
Eigið fé 30. júní 2021 .....	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>5.378.873</u>	<u>108.349</u>	<u>17.918.741</u>	<u>120.578</u>	<u>18.039.319</u>
Eigið fé 1. janúar 2020 .....	1.100.705	9.390.814	2.210.550	0	12.702.068	0	12.702.068
Tap og heildarafkoma tímabilsins ..				( 281.349)	( 281.349)		( 281.349)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			( 223.089)	223.089	0		0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 58.260)		58.260	0		0
Eigið fé 30. júní 2020 .....	<u>1.100.705</u>	<u>9.332.554</u>	<u>1.987.460</u>	<u>0</u>	<u>12.420.719</u>	<u>0</u>	<u>12.420.719</u>

# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.6	2020 1.1.-30.6
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Afkoma tímabilsins .....		3.457.642 (	281.349)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	30.564) (	227.464)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12 (	2.731.270)	423.718
Afskriftir .....		20.102	18.316
Hrein fjármagnsgjöld .....	11 (	416.512)	885.141
Tekjuskattur .....		657.658 (	70.202)
		<u>957.057</u>	<u>748.159</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun .....		1.570.633	91.138
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		69.800 (	50.646)
Verk í vinnslu, breyting .....		420.613	0
		<u>2.061.046</u>	<u>40.492</u>
		3.018.104	788.651
Innborgaðar vaxtatekjur .....			
		4.830	13.284
Greidd vaxtagjöld .....	(	787.576) (	485.203)
		<u>2.235.358</u>	<u>316.732</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	(	1.575) (	3.119)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	12 (	141.455) (	122.896)
Fjárfesting í dótturfélögum .....	19 (	5.519.294)	0
Fjárfesting í hlutabréfum .....	(	775.930)	0
Innborgaður arður .....	11	195.137	0
Söluverð fjárfestingareigna .....	12	1.044.318	1.237.485
Söluverð hlutabréfa .....		544.100	0
Kröfur á tengda aðila .....		66.922	0
		<u>( 4.587.777)</u>	<u>1.111.470</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Hækkun á hlutafé .....	17	2.000.000	0
Tekin ný langtímalán .....	18	6.110.774	0
Afborganir lána .....	18 (	8.784.433) (	981.003)
Afborganir leiguskulda .....	(	2.867) (	9.155)
Skuldir við tengda aðila .....	(	82.200)	0
		<u>( 758.726)</u>	<u>( 990.157)</u>
<b>Breyting handbærs fjár</b> .....	(	3.111.145)	438.045
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>3.704.770</u>	<u>1.126.394</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>593.625</u>	<u>1.564.439</u>

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar 2021 til 30. júní 2021 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. er Langisjór ehf. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri, útleigu fasteigna og öðrum fjárfestingum. Sjá nánar skýringu nr. 20 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### *Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt*

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2020. Árshlutareikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 31. ágúst 2021.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2020. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.al.is](http://www.al.is).

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

## 4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Það er mat stjórnenda að óvissa sé til staðar varðandi þróun efnahagsmála vegna COVID-19 heimsfaraldursins, sem geti haft áhrif á síðara mat á virði eigna félagsins og getu einstaka viðskiptavina þess til að standa við leiguskuldbindingar sínar

## 5. Verk í vinnslu

Dótturfélag Brimgarða ehf. hefur verið með í byggingu fjölbýlishús að Álalind 18-20 í Kópavogi og er allur kostnaður vegna byggingarinnar færður sem verk í vinnslu. Verk í vinnslu eru metin til eignar á kostnaðarverði sem samanstendur af upphaflegu kaupverði lóðar auk alls áfallins kostnaðar verksins þar með talið fjármagnskostnaðar. Á tímabilinu var uppbyggingu að mestu lokið og og mikill meirihluti eignanna seldar.

## 6. Eignarhlutir í öðrum félögum

Langtímafjárfestingar félagsins í hlutabréfum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir. Gangvirði skráðra eignarhluta í félögum er metið síðasta viðskiptaverð í lok reikningsskiladags. Hlutabréfin eru eignfærð meðal fastafjármuna í efnahagsreikningi. Hagnaður og tap af sölu hlutabréfa ásamt matsbreytingu þeirra eru færð í rekstrarreikning. Arður er tekjufærður í rekstrarreikningi.

## 7. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í þrjá starfspætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði eða aðra starfsemi.

## Skýringar, frh.:

### 8. Starfspáttayfirlit

<b>Starfspáttir 1.1-30.6.2021</b>	<b>Íbúðar- húsnæði</b>	<b>Atvinnu- húsnæði</b>	<b>Annað</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.192.950	166.867	783.500	2.143.317
Rekstrarkostnaður .....	(482.297)	(53.569)	(650.393)	(1.186.260)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	710.653	113.298	133.107	957.057
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....				30.564
Matsbreyting fjárfestingareigna .....				2.731.270
Afskriftir .....				(20.102)
Hrein fjármagnsgjöld .....				416.512
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....				4.115.301
Tekjuskattur .....				(657.658)
Hagnaður tímabilsins .....				3.457.642
Fjárfestingareignir í lok tímabils 2021 .....	41.306.306	13.639.798	0	54.946.104
<b>Starfspáttir 1.1-30.6.2020</b>	<b>Langtíma- leiga</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	1.366.258	79.588	(110.828)	1.335.019
Rekstrarkostnaður .....	(512.622)	(185.065)	110.828	(586.860)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	853.636	(105.476)	0	748.159
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	227.464	0	0	227.464
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(423.718)	0	0	(423.718)
Afskriftir .....	(6.684)	(11.632)	0	(18.316)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(882.809)	(2.332)	0	(885.141)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	(232.111)	(119.440)	0	(351.551)
Tekjuskattur .....				70.202
Hagnaður tímabilsins .....				(281.350)
Eignir í lok tímabils 2020 .....	46.795.272	166.490	(351.192)	46.610.569
Skuldir í lok tímabils 2020 .....	33.307.567	531.091	351.192	34.189.850
Stöðugildi að meðaltali .....	15	17		32
Stöðugildi í lok tímabilsins .....	19	10		29

\*Á árinu 2020 var skammtímaleigurekstri félagsins lokað og öllu starfsfólki skammtímaleigu sagt upp.

## Skýringar, frh.:

### 9. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2021	2020
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	142.924	130.962
Viðhaldskostnaður .....	71.624	62.780
Vátryggingar .....	20.008	20.989
Rafmagn og hiti .....	44.696	37.904
Virðisrýrnun krafna .....	1.700	4.751
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	114.930	104.130
Kostnaðarverð seldra íbúða .....	650.693	0
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	11.272	115.661
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	128.414	109.682
	<u>1.186.260</u>	<u>586.859</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 10. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Laun .....	98.432	142.669
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	12.803	18.350
Önnur launatengd gjöld .....	8.034	12.521
	<u>119.269</u>	<u>173.540</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	42.528	33.518
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	5.133	74.592
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	71.608	65.430
	<u>119.269</u>	<u>173.540</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	18	32
Stöðugildi í lok tímabils .....	18	29

### 11. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2021	2020
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	2.814	11.157
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	2.018	2.127
	<u>4.832</u>	<u>13.284</u>
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting verðbréfa .....	1.208.558	0
Arðstekjur .....	195.137	0
	<u>1.403.695</u>	<u>0</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(660.957)	(609.189)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(319.361)	(275.274)
Vaxtagjöld af leiguskuldbætur .....	(11.697)	(13.963)
	<u>(992.015)</u>	<u>(898.425)</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2021	31.12.2020
Staða í ársbyrjun .....	42.017.303	45.499.089
Yfirtekið í samstæðu .....	11.260.305	0
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	87.850	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	53.605	190.013
Seldar fjárfestingareignir .....	(1.234.793)	(3.845.425)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	30.564	24.370
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	2.731.270	149.256
Staða í árslok .....	<u>54.946.104</u>	<u>42.017.303</u>
Leigugæignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	492.470	545.549
Breyting vegna endurmats .....	18.099	19.557
Seldar eignir .....	(53.016)	(53.016)
Afskrift leigugæigna .....	(10.131)	(19.620)
Staða í árslok .....	<u>447.421</u>	<u>492.470</u>
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>55.393.525</u>	<u>42.509.773</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið .....	40.992.943	30.967.894
Vesturland .....	3.387.539	2.303.237
Norðurland .....	1.751.365	1.174.826
Austurland .....	557.861	524.358
Suðurland .....	2.058.480	1.018.238
Suðurnes .....	6.197.916	6.028.750
	<u>54.946.104</u>	<u>42.017.303</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eigna er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsu sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi.

Leigutekjur í gangvirðismati eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um þróun þeirra á komandi árum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um vaxtakjör og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi samninga. Kostnaður vegna fjárfestingareigna, s.s. kostnaður við viðhald fjárfestingareigna, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin fyrir hverja eign eftir staðsetningu hennar og fasteignagjöldum hvers sveitafélags fyrir sig. Annar rekstrarkostnaður er metinn niður á hverja eign út frá sögulegum rauntölum og aðlagður að væntingum stjórnenda til framtíðar. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum. Ávöxtunarkrafa er metin eftir staðsetningu og notkunar hvernar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok júní 2021 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 0,55% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárhlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 4,5-9,5% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

## Skýringar, frh.:

### 13. Eignarhlutir í öðrum félögum

Fjárfestingar félagsins í eignarhlutum í öðrum félögum eru bókfærðar á gangvirði og greinast þannig:

	Nafnverð/ hlutir	Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:		
Eik fasteignafélag hf. ....	510.891	5.405.223
Reitir fasteignafélag hf. ....	10.380	747.388
Reginn hf. ....	23.219	617.635
Fly Play hf. ....	22.994	505.861
Aðrir eignarhlutir .....		248.526
		<u>7.524.634</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði .....		<u>66.533</u>
Eignarhlutir í öðrum félögum .....		7.591.166

Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 6.399 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfaláni sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir af og til við fjármálastofnanir.

### 14. Afleiðusamningar

Félagið hefur gert framvirka samninga um hlutabréfaviðskipti. Samningarnir greinast þannig:

	30.6.2021
Framvirkir samningar:	
Eignir í hlutabréfaafleiðum .....	8.737.064
Skuldir í hlutabréfaafleiðum .....	(7.336.599)
Nettóstaða í afleiðusamningum .....	<u>1.400.465</u>

Samningarnir eru færðir til eignar miðað við nettóstöðu einstakra samninga. Gangvirði samninganna er í samræmi við síðasta skráða viðskiptaverð í lok reikningsskiladags. Hagnaður og tap af samningunum er fært í rekstrarreikning.

### 15. Aðrir fjármálagerningar

Fjárfestingar félagsins í öðrum fjármálagerningum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir, annars á kostnaðarverði og greinast þannig:

	Bókfært verð
Aðrir fjármálagerningar, óskráðir .....	<u>93.687</u>

## Skýringar, frh.:

### 16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur .....	69.367	58.374
Kröfur á tengda aðila .....	0	5.147
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(18.409)	(16.709)
	<u>50.958</u>	<u>46.812</u>
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna .....	198.056	504.445
Óinnheimt söluverð nýbygginga .....	929.504	0
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	137.218	47.663
	<u>1.264.778</u>	<u>552.108</u>

#### Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig

Staða í upphafi árs .....	16.709	2.119
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu .....	1.700	15.157
Afskrifaðar tapaðar kröfur .....	0	(567)
Staða í lok tímabils .....	<u>18.409</u>	<u>16.709</u>

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamannanna frá því að krafan myndast fram til reikningsskiladags. Við matið er stuðst við sögulegar upplýsingar ásamt núverandi efnahagshorfur fyrir viðkomandi viðskiptamenn.

### 17. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	30.6.2021	31.12.2020
Hlutafé .....	1.295.388	1.095.388
Yfirverðsreikningur .....	11.136.131	9.336.131
	<u>12.431.519</u>	<u>10.431.519</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innbargað til félagsins.

Í upphafi árs var skráð heildarhlutafé félagsins 1.095,4 millj. kr. Þann 21. apríl 2021 var hlutafé félagsins hækkað að nafnvirði um 200 millj. kr.

Samkvæmt 41. gr. ársreikningalaga ber félögum að færa hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi á bundinn hlutdeildarreikning meðal eiginfjár.

## Skýringar, frh.:

### 18. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Hér má finna upplýsingar um skilmála vaxtaberandi skulda félagsins.

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	30.6.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir .....	3,54% / 3,19%	2024-2048	12.725.913	18.072.390
Óverðtryggðar skuldir .....	4,63% / 3,98%	2026-2028	18.482.554	11.561.506
			<u>31.208.467</u>	<u>29.633.896</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf .....	9,1%	2025	1.300.174	0
			<u>1.300.174</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>32.508.641</u>	<u>29.633.896</u>
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:				
			<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Innan 12 mánaða .....			2.058.216	431.459
Frá 12 - 24 mánuðum .....			591.322	456.294
Frá 24 - 36 mánuðum .....			1.304.344	482.569
Frá 36 - 48 mánuðum .....			1.924.133	1.805.096
Frá 48 - 60 mánuðum .....			454.632	482.268
Afborgun síðar .....			26.175.995	25.976.210
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			<u>32.508.641</u>	<u>29.633.896</u>
Próun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:				
			<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun .....			29.633.896	30.155.287
Ný lántaka .....			6.110.774	0
Yfirteknar skuldir .....			5.235.176	0
Afborganir .....			(8.784.433)	(1.192.076)
Verðbætur og langtímavextir .....			319.359	623.880
Áföllnum vöxtum breytt í langtímalán .....			(545)	21.506
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....			(5.586)	25.300
Vaxtaberandi skuldir í árslok .....			<u>32.508.641</u>	<u>29.633.896</u>

## Skýringar, frh.:

### 19. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Brimgarðar ehf. ....	Fasteignafélag	21.4.2021	100%	10.862.495
14. júní ehf. ....	Fasteignafélag	21.4.2021	100%	485.137

Í apríl 2021 eignaðist Alma íbúðafélag hf. allt hlutfé í Brimgörðum ehf. og 14. júní ehf. Kaupin eru liður í að auka arðsemi og skilvirkni í umsýslu eignasafns Ölm. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé og láni frá seljanda.

Rekstrarfjármunir .....	232.741
Fjárfestingareignir .....	11.260.305
Eignarhlutur í dótturfélögum .....	201.622
Eignarhlutur í öðrum félögum .....	6.680.522
Aðrir fjármálagerningar .....	976.961
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	375.796
Tekjuskattskuldbinding .....	(1.725.054)
Skuld við tengda aðila .....	(1.250.737)
Verðbréfalán .....	(2.077.915)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....	(463.314)
Gangvirði hreinna eigna og skulda .....	11.347.632
Kaupverð .....	11.347.632
- Handbært fé yfirtekinna félaga .....	(29.685)
<b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b>	<b>11.317.948</b>

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (e. asset purchase) eða yfirtöku á rekstri (e. business combination) í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS 3). Mat stjórnenda var að færa skyldi kaupin á félögunum sem yfirtöku á rekstri þar sem starfsemin sem tekin er yfir, telst vera rekstur í skilningi IFRS 3.

Kostnaður í tengslum við kaupin er ekki meðtalinn í kaupverði dótturfélagsins heldur var gjaldfærður þegar hann féll til. Kostnaður við kaupin var óverulegur.

### 20. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Alma BK ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma C ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma E ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma K ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma RED ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma S21 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma S23 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma SKB ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Alma 101 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
L56 ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík .....	100%	Rekstrarfélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag
FS Glaðheimar ehf., Reykjavík .....	72%	Fasteignafélag
Glaðsmíði ehf., Reykjavík .....	91%	Fasteignafélag
14. júní ehf., Reykjavík .....	100%	Fasteignafélag

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, systurfélög, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og félög í meirihluta eigu þessara aðila.

#### Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti í formi seldrar þjónustu við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

	Tekjur		Gjöld	
	21.4-30.6.2021	1.1-30.6.2021	21.4-30.6.2021	1.1-30.6.2021
Tengd félög .....	121.791	0	0	0

Eftirfarandi eignir og skuldir við tengda aðila voru útistandandi á reikningsskiladegi:

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020
Móðurfélag .....	0	0	6.295.938	0
Tengd félög .....	200.203	0	1.759.651	0

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

### 22. Áhrif Covid-19 á reikningsskilin

Til að mæta áhrifum af Covid-19 þá færði félagið skammtímaleigugæignir yfir í langtímaleigu vorið 2020 ásamt því að skammtímaleigukstrinum hefur verið lokað tímabundið. Eignirnar eru enn í langtímaleigu og eru með gildandi leigusamninga fram yfir áramóta 2022.

### 23. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið undirritaði tilboð um kaup á fasteignum að Elliðabraut 4-10, Reykjavík. Um er að ræða allt að 83 íbúðir sem afhendast á næstu 9 mánuðum. Kaupverðið er allt að 5.080 milljónir. Félagið hefur fallið frá öllum fyrirvörum í tengslum við kaupin.

Þann 1. júlí undirritaði félagið kaupsamning á félaginu U26 ehf. sem heldur utan um 16 íbúðir í Urriðaholtsstræti 26. Kaupverðið er 855 milljónir og verða íbúðirnar fullkláraðar í september 2021.