

Alma íbúðafélag hf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2022

# Efnisyfirlit

---

|  |    |
|--|----|
| 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

---

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Árshlutareikningur Ölmur íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og níu dótturfélaga þess, Alma langtímaleiga ehf., Alma hótelið íbúðir ehf., Brimgarðar ehf., FS Glaðheimar ehf., Glaðsmíði ehf., Höfuðborgin okkar ehf., U26 ehf., Ylma ehf. og 14. júní ehf.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu, rekstri fasteigna sem að stærstum hluta er íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu ásamt lánastarfsemi og fjárfestingum í arðbærum atvinnurekstri.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 að fjárhæð 4.695 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní nam 31.552 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 91.261 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 1.779 millj. kr. sem er hækkun um 448 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2021. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) tímabilsins nam 1.223 millj. kr. sem er hækkun um 266 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

## Starfsemi tímabilsins

Í upphafi ársins 2022 voru fasteignir félagsins 1.159 en á tímabilinu voru 33 íbúðir seldar og 59 íbúðir keyptar ásamt því að félagið keypti atvinnuhúsnæðiseign í Hafnarfirði. Í lok júní taldi eignasafnið 1.186 fasteignir, um 149 þúsund fermetrar.

Langtímaleigurrekstur félagsins gekk vel á tímabilinu og jukust hreinar leigutekjur um 340 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra. Í byrjun árs auglýsti félagið 26 nýjar íbúðir í útleigu við Elliðabraut sem eru allar útleigðar. Í ljósi versnandi verðbólguhorfa ákvað stjórn félagsins í maí að sýna samfélagslega ábyrgð með því að endurnýjaðir leigusamningar til 12 mánaða yrðu ekki hækkaðir umfram hækkun vísitölu neysluverðs út árið þrátt fyrir mikla hækkun á húsnæðisverði. Í langtímaleigurrekstrinum hafa vanskil lækkað og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 1,6 millj. kr. (2021: 1,7 millj. kr.) færðar niður í bókum félagsins á tímabilinu, eða sem nemur um 0,09% (2021: 0,13%) á langtímaleigutekjum tímabilsins.

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru í lok júní nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í lok júní voru hlutabréf í skráðum verðbréfum að fjárhæð 14.533 millj. kr. og voru áhrif af verðbréfafjárfestingum 2.026 millj. kr. á tímabilinu. Tilgangur fjárfestinganna er að auka þátttöku félagsins á fasteignamarkaði með óbeinum hætti.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

## 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 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. ágúst 2022.

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 árshlutareikning samstæðu Ölmú íbúðafélags 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 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 samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Reykjavík, 22. ágúst 2022

**KPMG ehf.**

Hlynur Sigurðsson  
endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2022

|   | Skýr. | 2022<br>1.1.-30.6. | 2021<br>1.1.-30.6. |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Tekjur af fjárfestingareignum .....                             |       | 1.779.426          | 1.331.522          |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....                      | 8     | ( 501.838)         | ( 394.181)         |
| Hreinar leigutekjur   |       | 1.277.589          | 937.340            |
| Aðrar rekstrartekjur .....                                      | 7     | 55.148             | 811.796            |
| Annar rekstrarkostnaður .....                                   | 8     | ( 109.536)         | ( 792.079)         |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b> |       | <b>1.223.200</b>   | <b>957.057</b>     |
| Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....                             |       | 2.157              | 0                  |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                           | 11    | 387.997            | 30.564             |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                           | 11    | 3.665.817          | 2.731.270          |
| Afskriftir .....  |       | ( 21.693)          | ( 20.102)          |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>               |       | <b>5.257.478</b>   | <b>3.698.789</b>   |
| Fjármunatekjur .....  | 10    | 5.098              | 4.832              |
| Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum .....                    | 10    | 2.025.819          | 1.403.695          |
| Fjármagnsgjöld .....  | 10    | ( 1.933.971)       | ( 992.015)         |
| Hreinar fjármunatekjur  |       | 96.946             | 416.512            |
| <b>Heildarhagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>                   |       | <b>5.354.424</b>   | <b>4.115.301</b>   |
| Tekjuskattur .....  |       | ( 659.231)         | ( 657.658)         |
| <b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>                        |       | <b>4.695.193</b>   | <b>3.457.642</b>   |
| <b>Skipting heildarhagnaðar</b>                                 |       |                    |                    |
| Hluthafar móðurfélags .....                                     |       | 4.685.022          | 3.432.052          |
| Hlutdeild minnihluta .....                                      |       | 10.171             | 25.590             |
| <b>Heildarhagnaður tímabilsins</b>                              |       | <b>4.695.193</b>   | <b>3.457.642</b>   |

# Efnahagsreikningur 30. júní 2022

|  | Skýr. | 30.6.2022         | 31.12.2021        |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Eignir</b>                                    |       |                   |                   |
| Fjárfestingareignir .....                        | 11    | 71.159.540        | 65.519.052        |
| Rekstrarfjármunir .....                          |       | 1.825.187         | 634.852           |
| Eignarhlutir í öðrum félögum .....               | 12    | 14.532.858        | 12.263.556        |
| Aðrir fjármálagerningar .....                    | 13    | 90.400            | 82.963            |
|  |       | <u>87.607.985</u> | <u>78.500.423</u> |
| Fastafjármunir                                   |       |                   |                   |
| Viðskiptakröfur .....                            | 15    | 59.148            | 51.246            |
| Afleiðusamningar .....                           | 14    | 460.247           | 368.836           |
| Kröfur á tengda aðila .....                      | 20    | 531.284           | 1.116.014         |
| Fasteignir til sölu .....                        | 11    | 682.202           | 1.033.985         |
| Aðrar skammtímaskröfur .....                     | 15    | 668.951           | 356.886           |
| Handbært fé .....                                |       | 1.251.063         | 769.730           |
|  |       | <u>3.652.895</u>  | <u>3.696.697</u>  |
| Veltufjármunir                                   |       |                   |                   |
| <b>Eignir samtals</b>                            |       | <u>91.260.880</u> | <u>82.197.119</u> |
| <b>Eigið fé</b>                                  |       |                   |                   |
| Hlutafé .....                                    |       | 1.295.388         | 1.295.388         |
| Yfirverðsreikningur .....                        |       | 11.136.131        | 11.136.131        |
| Bundinn hlutdeildarreikningur .....              |       | 14.156.607        | 9.208.142         |
| Óráðstafað eigið fé .....                        |       | 4.952.769         | 5.216.211         |
|  |       | <u>31.540.894</u> | <u>26.855.872</u> |
| Eigið fé hluthafa móðurfélags                    | 16    |                   |                   |
| Hlutdeild minnihluta .....                       |       | 10.873            | 132.862           |
|  |       | <u>31.551.767</u> | <u>26.988.734</u> |
| Eigið fé samtals                                 |       |                   |                   |
| <b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>         |       |                   |                   |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 17    | 35.587.696        | 33.924.300        |
| Skuldir við tengd félög .....                    | 20    | 791.000           | 791.000           |
| Leiguskuld .....                                 |       | 479.039           | 447.419           |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    |       | 7.848.723         | 7.134.316         |
|  |       | <u>44.706.458</u> | <u>42.297.034</u> |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar                |       |                   |                   |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                          |       |                   |                   |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 17    | 7.839.326         | 4.754.029         |
| Skuldir við tengda aðila .....                   | 20    | 37.209            | 3.093.536         |
| Verðbréfalán .....                               |       | 5.898.109         | 3.838.012         |
| Skattar ársins .....                             |       | 52.749            | 64.440            |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... |       | 1.175.261         | 1.161.334         |
|  |       | <u>15.002.655</u> | <u>12.911.351</u> |
| Skammtímaskuldir                                 |       |                   |                   |
| Skuldir samtals                                  |       | <u>59.709.113</u> | <u>55.208.385</u> |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>               |       | <u>91.260.880</u> | <u>82.197.119</u> |

## Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2022

|  | Hlutfé           | Yfirverðs-<br>reikningur<br>hlutfjár | Bundinn<br>hlutdeildar-<br>reikningur | Óráðstafað<br>eigið fé | Eigið fé<br>hluthafa<br>Ölmu | Hlutdeild<br>minnihluta | Eigið fé<br>samtals |
|--|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Eigið fé 1. janúar 2022 .....                              | 1.295.388        | 11.136.131                           | 9.208.142                             | 5.216.211              | 26.855.872                   | 132.862                 | 26.988.734          |
| Hagnaður og<br>heildarafkoma tímabilsins ..                |                  |                                      |                                       | 4.685.022              | 4.685.022                    | 10.171                  | 4.695.193           |
| Fært á bundinn<br>hlutdeildarreikning .....                |                  |                                      | 4.948.465                             | ( 4.948.465)           | 0                            |                         | 0                   |
| Greiddur arður .....                                       |                  |                                      |                                       |                        |                              | ( 132.160)              | ( 132.160)          |
| Eigið fé 30. júní 2022 .....                               | <u>1.295.388</u> | <u>11.136.131</u>                    | <u>14.156.607</u>                     | <u>4.952.769</u>       | <u>31.540.894</u>            | <u>10.873</u>           | <u>31.551.767</u>   |
| <br>   |                  |                                      |                                       |                        |                              |                         |                     |
| 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<br>yfirtöku á dótturfélagi ..... |                  |                                      |                                       |                        |                              | 94.988                  | 94.988              |
| Hagnaður og<br>heildarafkoma tímabilsins ..                |                  |                                      |                                       | 3.432.052              | 3.432.052                    | 25.590                  | 3.457.642           |
| Fært af bundnum<br>hlutdeildarreikning .....               |                  |                                      | 3.718.827                             | ( 3.718.827)           | 0                            |                         | 0                   |
| 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>   |



# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2022

|  | Skýr. | 2022<br>1.1.-30.6. | 2021<br>1.1.-30.6. |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                        |       |                    |                    |
| Heildarhagnaður tímabilsins .....                |       | 4.695.193          | 3.457.642          |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi: |       |                    |                    |
| Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....              | (     | 2.157)             | 0                  |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....            | 11 (  | 387.997)           | ( 30.564)          |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....            | 11 (  | 3.665.817)         | ( 2.731.270)       |
| Afskriftir .....                                 |       | 21.693             | 20.102             |
| Hreinar fjármunatekjur .....                     | 10 (  | 96.946)            | ( 416.512)         |
| Tekjuskattur .....                               |       | 659.231            | 657.658            |
| Veltufé frá rekstri                              |       | 1.223.200          | 957.057            |
| Breytingar rekstartengda eigna og skulda:        |       |                    |                    |
| Skammtímakröfur, lækkun .....                    |       | 134.208            | 1.570.633          |
| Skammtímaskuldir, hækkun .....                   |       | 91.154             | 69.800             |
| Verk í vinnslu, breyting .....                   |       | 0                  | 420.613            |
|  |       | 225.362            | 2.061.046          |
| Handbært fé frá rekstri án vaxta                 |       | 1.448.563          | 3.018.104          |
| Innborgaðar vaxtatekjur .....                    |       |                    |                    |
| Innborgaðar vaxtatekjur .....                    |       | 4.364              | 4.830              |
| Greidd vaxtagjöld .....                          | (     | 1.204.437)         | ( 787.576)         |
| Greiddir skattar .....                           | (     | 11.691)            | 0                  |
| Handbært fé frá rekstri                          |       | 236.799            | 2.235.358          |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                   |       |                    |                    |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....          | 11 (  | 3.617.458)         | ( 141.455)         |
| Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....            | (     | 20.687)            | ( 1.575)           |
| Fjárfesting í dótturfélögum .....                | 18 (  | 43.451)            | ( 5.519.294)       |
| Fjárfesting í hlutabréfum .....                  | (     | 4.133.824)         | ( 775.930)         |
| Innborgun inn á fasteign .....                   | (     | 112.137)           | 0                  |
| Innborgaður arður .....                          | 10    | 704.432            | 195.137            |
| Söluverð fjárfestingareigna .....                | 11    | 1.829.895          | 1.044.318          |
| Söluverð rekstrarfjármuna .....                  |       | 9.250              | 0                  |
| Söluverð eignarluta í öðrum félögum .....        |       | 2.842.061          | 544.100            |
| Kröfur á tengda aðila .....                      | (     | 1.076.589)         | 66.922             |
| Fjárfestingarhreyfingar                          | (     | 3.618.507)         | ( 4.587.777)       |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                    |       |                    |                    |
| Breyting á hlutafé .....                         |       | 0                  | 2.000.000          |
| Greiddur arður .....                             | (     | 132.160)           | 0                  |
| Tekin ný langtímalán .....                       | 17    | 6.301.849          | 6.110.774          |
| Afborganir lána .....                            | 17 (  | 2.895.642)         | ( 8.784.433)       |
| Afborganir leiguskulda .....                     |       | 0                  | ( 2.867)           |
| Breytingar á verðbréfaláni .....                 |       | 2.060.098          | 0                  |
| Skuldir við tengda aðila .....                   | (     | 1.471.103)         | ( 82.200)          |
| Fjármögnunarhreyfingar                           |       | 3.863.042          | ( 758.726)         |
| <b>Breyting handbærs fjár</b> .....              |       | 481.333            | ( 3.111.145)       |
| <b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....             |       | 769.730            | 3.704.770          |
| <b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....       |       | 1.251.063          | 593.625            |

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru við Sundagarða 8, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar 2022 til 30. júní 2022 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. 19 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 2021. 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 22. ágúst 2022.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2021. 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 og eignarhlutir í öðrum félögum 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.

## 5. 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 rekstrareikning. Arður er tekjufærður í rekstrareikningi.

## 6. Starfspáttayfirlit

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

## Skýringar, frh.:

### 6. Starfspáttayfirlit, frh.

| <b>Starfspættir 1.1.-30.6.2022</b>                          | <b>Íbúðar-<br/>húsnæði</b> | <b>Atvinnu-<br/>húsnæði</b> | <b>Skammtíma-<br/>leiga</b> | <b>Byggingar-<br/>starfsemi</b> | <b>Samtals</b> |
|---|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------|
| Rekstrartekjur .....  | 1.351.209                  | 438.055                     | 45.310                      | 0                               | 1.834.574      |
| Rekstrarkostnaður .....                                     | (505.062)                  | (128.910)                   | (10.015)                    | 32.613                          | (611.374)      |
| Rekstrarhagnaður fyrir<br>matsbreytingu og afskriftir ..... | 846.147                    | 309.145                     | 35.295                      | 32.613                          | 1.223.200      |
| Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....                         | 0                          | 0                           | 0                           | 0                               | 2.157          |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                       | 387.997                    | 0                           | 0                           | 0                               | 387.997        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                       | 2.183.876                  | 1.481.941                   | 0                           | 0                               | 3.665.817      |
| Afskriftir .....  | (6.778)                    | (7.595)                     | (7.321)                     | 0                               | (21.693)       |
| Rekstrarhagnaður .....                                      | 3.411.242                  | 1.783.491                   | 27.975                      | 32.613                          | 5.257.478      |
| Hreinar fjármunatekjur .....                                |                            |                             |                             |                                 | 96.946         |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                             |                            |                             |                             |                                 | 5.354.424      |
| Tekjuskattur .....  |                            |                             |                             |                                 | (659.231)      |
| Hagnaður tímabilsins .....                                  |                            |                             |                             |                                 | 4.695.193      |
| Fjárfestingareignir<br>í lok tímabils 2022 .....            | 55.051.024                 | 16.108.516                  | 0                           | 0                               | 71.159.540     |
| <b>Starfspættir 1.1.-30.6.2021</b>                          |                            | <b>Íbúðar-<br/>húsnæði</b>  | <b>Atvinnu-<br/>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 .....  |                            |                             |                             |                                 | 49.702         |
| Hagnaður tímabilsins .....                                  |                            |                             |                             |                                 | 4.165.002      |
| Fjárfestingareignir í lok tímabils 2021 .....               |                            | 41.306.306                  | 13.639.798                  |                                 | 54.946.104     |

Stjórnendur hafa breytt starfspáttayfirliti samstæðunnar í kjölfar kaupanna á Brimgörðum ehf. og 14. júní ehf. Tveir nýir starfspættir bættust við, atvinnuhúsnæði og byggingarstarfsemi. Samanburðarfjárhæðum er ekki breytt.

## Skýringar, frh.:

### 7. Aðrar rekstrartekjur

| Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig: | 2022          | 2021           |
|--|---------------|----------------|
|  | 1.1.-30.6.    | 1.1.-30.6.     |
| Skammtímaleigutekjur .....                         | 45.310        | 19.906         |
| Þjónustutekjur .....                               | 9.838         | 8.390          |
| Söluverð íbúða .....                               | 0             | 783.500        |
| Aðrar rekstrartekjur samtals .....                 | <u>55.148</u> | <u>811.796</u> |

### 8. Rekstrarkostnaður

| Rekstrarkostnaður greinist þannig:                          | 2022           | 2021             |
|---|----------------|------------------|
|   | 1.1.-30.6.     | 1.1.-30.6.       |
| Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld ..... | 193.710        | 142.924          |
| Viðhaldskostnaður .....                                     | 77.498         | 71.624           |
| Vátryggingar .....  | 24.411         | 20.008           |
| Rafmagn og hiti .....                                       | 47.812         | 44.696           |
| Virðisrýrnun krafna .....                                   | 1.605          | 1.700            |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....            | 158.406        | 114.930          |
| Kostnaðarverð seldra íbúða .....                            | (33.389)       | 650.693          |
| Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....                      | 10.015         | 11.272           |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....                    | 131.305        | 128.414          |
| Rekstrarkostnaður samtals .....                             | <u>611.374</u> | <u>1.186.260</u> |

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

| Rekstrarkostnaður greinist þannig:         | 2022           | 2021             |
|--|----------------|------------------|
|  | 1.1.-30.6.     | 1.1.-30.6.       |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..... | 501.838        | 394.181          |
| Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....     | 10.015         | 11.272           |
| Kostnaðarverð seldra íbúða .....           | (33.389)       | 650.693          |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....   | 132.910        | 130.114          |
| Rekstrarkostnaður samtals .....            | <u>611.374</u> | <u>1.186.260</u> |

## Skýringar, frh.:

### 9. Laun og launatengd gjöld

| Laun og launatengd gjöld greinast þannig:                                | 2022<br>1.1.-30.6. | 2021<br>1.1.-30.6. |
|--|--------------------|--------------------|
| Laun .....   | 70.429             | 98.432             |
| Mótframlag í lífeyrissjóð .....  | 9.610              | 12.803             |
| Önnur launatengd gjöld .....   | 6.317              | 8.034              |
|  | <u>86.356</u>      | <u>119.269</u>     |
| <br>   |                    |                    |
| Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings: |                    |                    |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....                         | 75.251             | 42.528             |
| Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....                                   | 0                  | 5.133              |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....                                 | 11.105             | 71.608             |
|  | <u>86.356</u>      | <u>119.269</u>     |
| <br>   |                    |                    |
| Stöðugildi að meðaltali .....  | 15                 | 18                 |
| Stöðugildi í lok árs .....   | 14                 | 18                 |

### 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

|   |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
| Fjármunatekjur greinast þannig:                                       |                    |                  |
| Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....                                   | 1.626              | 2.814            |
| Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....                                  | 3.472              | 2.018            |
|   | <u>5.098</u>       | <u>4.832</u>     |
| <br>  |                    |                  |
| Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:               |                    |                  |
| Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa, þ.m.t. afleiðusamningar ..... | 1.321.387          | 1.208.558        |
| Arðstekjur .....  | 704.432            | 195.137          |
|   | <u>2.025.819</u>   | <u>2.025.819</u> |
| <br>  |                    |                  |
| Fjármagnsgjöld greinast þannig:                                       |                    |                  |
| Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....                              | (1.125.407)        | (660.957)        |
| Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....                               | (795.924)          | (319.361)        |
| Vaxtagjöld af leiguskuld .....  | (12.640)           | (11.697)         |
|   | <u>(1.933.971)</u> | <u>(992.015)</u> |

## Skýringar, frh.:

### 11. Fjárfestingareignir

| Fjárfestingareignir greinast þannig:                   | 30.6.2022         | 31.12.2021        |
|--|-------------------|-------------------|
| Staða í ársbyrjun .....                                | 65.071.633        | 42.017.303        |
| Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni .....    | (1.198.434)       | 0                 |
| Yfirtekið í samstæðu .....                             | 955.872           | 11.311.149        |
| Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....          | 3.413.296         | 3.935.358         |
| Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....      | 204.162           | 143.331           |
| Seldar fjárfestingareignir .....                       | (2.171.626)       | (1.685.798)       |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                  | 387.997           | 166.966           |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                  | 3.665.817         | 10.217.310        |
| Fasteignir til sölu, breyting .....                    | 351.783           | (1.033.985)       |
| Staða í lok tímabils .....                             | <u>70.680.501</u> | <u>65.071.633</u> |
| Leigugæðing greinast þannig:                           |                   |                   |
| Staða í ársbyrjun .....                                | 447.419           | 492.470           |
| Breyting vegna endurmats .....                         | 30.229            | (37.189)          |
| Keyptar eignir .....                                   | 9.051             | 18.618            |
| Seldar eignir .....                                    | (7.659)           | (26.481)          |
| Staða í árslok .....                                   | <u>479.039</u>    | <u>447.419</u>    |
| Fjárfestingareignir samtals .....                      | <u>71.159.540</u> | <u>65.519.052</u> |
| Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum: |                   |                   |
| Höfuðborgarsvæðið .....                                | 53.674.922        | 49.663.192        |
| Vesturland .....                                       | 4.233.958         | 3.791.148         |
| Norðurland .....                                       | 2.076.116         | 1.790.611         |
| Austurland .....                                       | 746.511           | 577.955           |
| Suðurland .....  | 2.157.287         | 2.063.787         |
| Suðurnes .....   | 7.791.706         | 7.184.941         |
|  | <u>70.680.501</u> | <u>65.071.633</u> |

Á tímabilinu voru hluti af fjárfestingareignum færðar á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistipjónustu.

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. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir á forsendum stjórnenda.

## Skýringar, frh.:

### 11. Fjárfestingareignir, frh.

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

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 hverrar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 4,4-9,7% (31.12.2021: 4,4-9,5%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

### 12. Eignarhlutir í öðrum félögum

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

|  | Nafnverð/<br>hlutir | 30.6.2022<br>Bókfært verð | Nafnverð/<br>hlutir | 31.12.2021<br>Bókfært verð |
|--|---------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| Skráð bréf, færð á markaðsverði:         |                     |                           |                     |                            |
| Eik fasteignafélag hf. ....              | 562.891             | 7.711.602                 | 557.891             | 6.862.055                  |
| Reitir fasteignafélag hf. ....           | 39.919              | 3.572.727                 | 27.930              | 2.374.049                  |
| Reginn hf. ....                          | 69.819              | 2.387.822                 | 65.069              | 2.160.302                  |
| Aðrir eignarhlutir .....                 |                     | 816.406                   |                     | 573.448                    |
|  |                     | <u>14.488.557</u>         |                     | <u>11.969.855</u>          |
| Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði ..... |                     | 44.301                    |                     | 293.701                    |
| Eignarhlutir í öðrum félögum .....       |                     | <u>14.532.858</u>         |                     | <u>12.263.556</u>          |

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 12.708 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfaláni sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir af og til við fjármálastofnanir.

### 13. Aðrir fjármálagerningar

Fjárfestingar félagsins í öðrum fjármálagerningum eru bókfærðar á markaðsverði og greinast þannig:

|   | 30.6.2022     | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|
| Aðrir fjármálagerningar, óskráðir ..... | <u>90.400</u> | <u>82.963</u> |

## Skýringar, frh.:

### 14. Afleiðusamningar

Félagið hefur gert framvirka samninga um kaup á skráðum verðbréfum sem og gjaldeyris- og vaxtaskiptasamningum. Samningarnir greinast þannig:

|                                     | 30.6.2022   | 31.12.2021  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Framvirkir samningar:               |             |             |
| Eignir í afleiðum .....             | 10.129.591  | 7.649.350   |
| Skuldir í afleiðum .....            | (9.669.344) | (7.280.514) |
| Nettóstaða í afleiðusamningum ..... | 460.247     | 368.836     |

Samningarnir eru færðir til eignar miðað við nettóstöðu einstakra samninga. Gangvirði samninganna er í samræmi við skráð verð frá miðlara í lok reikningsskiladags. Hagnaður og tap af samningunum er fært í rekstrarreikning.

### 15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

| Viðskiptakröfur greinast þannig:                           | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|--|-----------|------------|
| Viðskiptakröfur .....                                      | 73.336    | 63.829     |
| Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....      | (14.188)  | (12.583)   |
|  | 59.148    | 51.246     |
| Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:                     |           |            |
| Óinnheimt söliverð fjárfestingareigna .....                | 437.842   | 96.111     |
| Óinnheimt söliverð nýbygginga .....                        | 29.071    | 244.386    |
| Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur ..... | 202.039   | 16.390     |
|  | 668.951   | 356.886    |

#### Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig:

|  |        |          |
|--|--------|----------|
| Staða í upphafi árs .....                | 12.583 | 16.709   |
| Gjaldfærð niðurfærsla á tímabilinu ..... | 1.605  | 9.029    |
| Afskrifaðar tapaðar kröfur .....         | 0      | (13.155) |
| Staða í lok tímabils .....               | 14.188 | 12.583   |

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

### 16. Eigið fé

Útgefið hlutafé

|                           | 30.6.2022  | 31.12.2021 |
|---------------------------|------------|------------|
| Hlutafé .....             | 1.295.388  | 1.295.388  |
| Yfirverðsreikningur ..... | 11.136.131 | 11.136.131 |
|                           | 12.431.519 | 12.431.519 |

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 innborgað til félagsins.

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.:

### 17. Vaxtaberandi skuldir

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

|   | Vegir<br>meðalvextir | Lokagjaldagi | 30.6.2022         | 31.12.2021        |
|---|----------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Vaxtaberandi langtímaskuldir:                                   |                      |              |                   |                   |
| Verðtryggðar skuldir .....                                      | 3,04% / 3,15%        | 2024-2048    | 17.173.169        | 15.390.925        |
| Óverðtryggðar skuldir .....                                     | 6,14% / 4,42%        | 2022-2028    | 26.253.853        | 23.287.403        |
|   |                      |              | <u>43.427.022</u> | <u>38.678.329</u> |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:                  |                      |              |                   |                   |
| Óverðtryggð skuldabréf .....                                    | 6,0%                 | 2024         | 791.000           | 2.121.000         |
| Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag .....                      |                      |              | 0                 | 1.712.632         |
|   |                      |              | <u>791.000</u>    | <u>3.833.632</u>  |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:                           |                      |              | <u>44.218.022</u> | <u>42.511.961</u> |
| Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:       |                      |              |                   |                   |
|   |                      |              | <b>30.6.2022</b>  | <b>31.12.2021</b> |
| Innan 12 mánaða .....   |                      |              | 7.839.326         | 4.754.029         |
| Frá 12 - 24 mánuðum .....                                       |                      |              | 612.284           | 537.808           |
| Frá 24 - 36 mánuðum .....                                       |                      |              | 2.852.347         | 2.723.444         |
| Frá 36 - 48 mánuðum .....                                       |                      |              | 2.721.455         | 2.639.912         |
| Frá 48 - 60 mánuðum .....                                       |                      |              | 12.573.351        | 12.472.018        |
| Afborgun síðar .....  |                      |              | 17.619.259        | 19.384.751        |
| Vaxtaberandi skuldir samtals .....                              |                      |              | <u>44.218.022</u> | <u>42.511.961</u> |
| Þróun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig: |                      |              |                   |                   |
|   |                      |              | <b>30.6.2022</b>  | <b>31.12.2021</b> |
| Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun .....                          |                      |              | 42.511.961        | 29.633.896        |
| Ný lántaka .....  |                      |              | 6.301.849         | 15.970.173        |
| Yfirteknar skuldir .....  |                      |              | 538.017           | 5.326.996         |
| Afborganir .....  |                      |              | (2.895.642)       | (12.223.896)      |
| Skuldir við tengda aðila .....                                  |                      |              | (3.042.632)       | 3.180.578         |
| Verðbætur og langtímavextir .....                               |                      |              | 795.924           | 649.062           |
| Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....                   |                      |              | 8.545             | (24.846)          |
| Vaxtaberandi skuldir í lok tímabilsins .....                    |                      |              | <u>44.218.022</u> | <u>42.511.961</u> |

## Skýringar, frh.:

### 18. Kaup á dótturfélögum

|               | Meginstarfsemi | Dagsetning<br>kaupa | Keyptur<br>eignarhluti | Kaupverð |
|---------------|----------------|---------------------|------------------------|----------|
| U26 ehf. .... | Fasteignafélag | 28.3.2022           | 100%                   | 156.335  |

Í mars 2022 eignaðist Alma íbúðafélag hf. allt hlutafé í U26 ehf. Félagið er eigandi að íbúðum í Urriðaholtsstræti 26. Í lok ársins 2021 hafði félagið greitt 110 millj. kr. og voru eftirstöðvar kaupverðsins greiddar á árinu 2022. Kaupverð félagsins var greitt með reiðufé. Einnig greiddi félagið 5 millj. kr. sem kaupsamningsbundna greiðslu fyrir Glaðsmíði ehf.

|   |               |
|---|---------------|
| Fjárfestingareignir .....                       | 955.872       |
| Handbært fé .....                               | 7.884         |
| Veltufjármunir .....                            | 308           |
| Tekjuskattskuldbinding .....                    | (55.177)      |
| Vaxtaberandi skuldir .....                      | (538.017)     |
| Skuld við tengda aðila .....                    | (140.000)     |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....     | (69.536)      |
| Gangvirði hreinna eigna og skulda .....         | 161.335       |
| Kaupverð .....                                  | 161.335       |
| - Handbært fé yfirtekinna félaga .....          | (7.884)       |
| - Áður greitt .....                             | (110.000)     |
| <b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b> | <b>43.451</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 reikningskilastaðal (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.

### 19. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í lok júní og eru eftirtalin:

| Nafn dótturfélaga og aðsetur             | Eignarhlutur |            | Meginstarfsemi |
|--|--------------|------------|----------------|
|  | 30.6.2022    | 31.12.2021 |                |
| Alma langtímaleiga ehf., Reykjavík ..... | 100%         | 100%       | Fasteignafélag |
| Alma hótélíbúðir ehf., Reykjavík .....   | 100%         | 100%       | Fasteignafélag |
| Ylma ehf., Reykjavík .....               | 100%         | 100%       | Rekstrarfélag  |
| Höfuðborgin okkar ehf., Reykjavík .....  | 100%         | 100%       | Fasteignafélag |
| U26 ehf., Reykjavík .....                | 100%         | 100%       | Fasteignafélag |
| Brimgarðar ehf., Reykjavík .....         | 100%         | 100%       | Fasteignafélag |
| FS Glaðheimar ehf., Reykjavík .....      | 72%          | 72%        | Fasteignafélag |
| Glaðsmíði ehf., Reykjavík .....          | 91%          | 91%        | Fasteignafélag |
| 14. júní ehf., Reykjavík .....           | 100%         | 100%       | Fasteignafélag |

## Skýringar, frh.:

---

### 20. 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 og gjaldfærðra vaxta við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

|                   | Tekjur         |                | Gjöld          |                |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 1.1.-30.6.2022 | 1.1.-30.6.2021 | 1.1.-30.6.2022 | 1.1.-30.6.2021 |
| Móðurfélag .....  | 4.007          | 0              | 51.479         | 0              |
| Tengd félög ..... | 327.668        | 121.791        | 0              | 0              |

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

|                   | Kröfur á tengd félög |            | Skuldir við tengd félög |            |
|-------------------|----------------------|------------|-------------------------|------------|
|                   | 30.6.2022            | 31.12.2021 | 30.6.2022               | 31.12.2021 |
| Móðurfélag .....  | 119.203              | 338.664    | 360                     | 1.712.632  |
| Tengd félög ..... | 412.082              | 777.350    | 827.849                 | 2.171.903  |

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

### 21. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Skuldabréfaflokkurinn AL280629 var stækkaður um 2.860 m.kr. í júlí.

Í júlí skrifaði félagið undir kaupsamning um kaup á 13 íbúðum á Selfossi. Allar íbúðirnir eru í útleigu.