

Alma íbúðafélag hf.  
Ársreikningur  
samstæðunnar  
2023

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	10
Efnahagsreikningur .....	11
Yfirlit um eigið fé .....	12
Yfirlit um sjóðstreymi .....	13
Skýringar .....	14
<b>Óendurskoðuð fylgiskjöl</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	34
Ófjárhagslegar upplýsingar .....	37

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Ársreikningur Ölmú íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og tólf dótturfélaga þess sem eru: Alma langtímaleiga ehf., Alma hótélíbúðir ehf., Brimgarðar ehf., FS Glaðheimar ehf., Glaðsmíði ehf., Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf., Höfuðborgin okkar ehf., K-102 ehf., Laugavegur 73 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 lánstarfsemi og fjárfestingum í arðbærum atvinnurekstri.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2023 að fjárhæð 1.672 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok árs nam 34.417 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 106.471 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 4.373 millj. kr. sem er hækkun um 636 millj. kr. samanborið við fyrra ár. Aðrar rekstrartekjur námu 373 millj. kr. sem er lækkun um 288 millj. kr. Lækkunin stafar af því að árið 2022 voru lóðir seldar frá dótturfélaginu Brimgörðum ehf. Rekstrartekjur félagsins voru því 4.746 millj. kr. sem er hækkun um 348 millj. kr. frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 3.238 millj. kr. sem er hækkun um 85 millj. kr. frá fyrra ári.

Fjármagnsgjöld námu 5.340 millj. kr. á árinu og jukust um 1.109 millj. kr. frá fyrra ári en í árslok 2023 höfðu vaxtaberandi skuldir aukist um 4.112 millj. kr. frá fyrra ári. Gjaldfærðar verðbætur hækkðu um 455 millj. kr. á milli ára. Félagið sótti 4.531 millj. kr. í nýtt lánsfé á árinu í formi lána og útgáfu víxla. Nýtt lánsfé var nýtt til nýfjárfestinga sem og endurfjármögnunar lána. Aðstæður á skuldabréfamarkaði voru óhagfelldar á árinu og gaf félagið því ekki út markaðsskuldabréf. Félagið er með gildandi grunnlýsingu sem var staðfest af fjármálaeftirliti Seðlabankans í nóvember 2023. Útistandandi útgefin skuldabréf í árslok 2023 námu 32.572 millj. kr.

Hlutfé félagsins nam 1.295,4 millj. kr. í árslok og var óbreytt á árinu. Í árslok voru hluthafar félagsins tveir eins og í ársbyrjun. Langisjór ehf. er eigandi að öllum hlutum í félaginu að undanskildum einum hlut sem er í eigu Ölmú langtímaleigu ehf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2024 vegna rekstrarársins og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

## Starfsemi ársins

Á árinu var 31 íbúð seld og 3 íbúðir keyptar ásamt því að félagið keypti eitt atvinnuhúsnæði og lauk við byggingu á tveimur atvinnuhúsnæðiseignum. Í lok ársins taldi eignasafnið 1.090 fasteignir, um 155 þúsund fermetra. Í árslok voru því 1.054 íbúðir í eignasafninu og 64 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Langtímaleigurekstur íbúðarhúsnæðisins gekk vel á árinu og jókst rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) um 229 millj. kr. frá fyrra ári. Samstæðan býður upp á leigusamninga um íbúðarhúsnæði frá 12 til 60 mánaða. Flestir viðskiptavinna kjósa samninga til 12 mánaða eða um 70% af öllum viðskiptavinnum.

Á árinu fækkaði íbúðum í langtímaleigu og framlegðin lækkaði á milli ára og nam 63,9% (2022: 65,0%). Arðsemi af útleigu íbúðarhúsnæðis jókst engu að síður á milli ára og nam 3,4% (2022: 3,3%). Nýtingarhlutfallið lækkaði á milli ára og nam 96,1% (2022: 97,2%), lækkunina má rekja til aukinnar veltu á viðskiptavinnum og auknu viðhaldi. Í lok árs 2023 var nýtingin komin í 95,4%.

Samstæðan á ellefu íbúðir í Grindavík sem hafa verið útleigðar til viðskiptavina félagsins. Í kjölfar náttúruhamfaranna er engin búseta í Grindavík í samræmi við ákvarðanir yfirvalda. Viðskiptavinnum félagsins hefur verið boðið að skila íbúðunum án þess að uppsagnarfrestur virkist, hluti af viðskiptavinnum hefur þegið boð um búsetu í öðrum íbúðum sem samstæðan á. Sjá frekari umfjöllun í skýringu nr. 26.

Í langtímaleigurekstrinum jukust vanskil á milli ára og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 23,1 millj. kr. (2022: 6,5 millj. kr.) færðar niður í bókum samstæðunnar á árinu, eða sem nemur 0,5% (2022: 0,2%) af langtímaleigutekjum ársins.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

## Starfsemi ársins, frh.

Á árinu samdi samstæðan um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík. Íbúðirnar verða afhentar í tveimur áföngum í lok árs 2025 og í byrjun árs 2026.

Á árinu lauk samstæðan við stækkun atvinnuhúsnæðis við Sundagarða 10 og Hurðarbak. Fjölgaði því fermetrum atvinnuhúsnæðis á árinu um 6.100. Eignirnar eru leigðar til systurfélaga Ölmú.

Atvinnuhúsnæði samstæðunnar er að mestu leigt til systurfélaga Ölmú og voru 86% (2022: 74%) af leigutekjum atvinnuhúsnæðis tekjur frá tengdum aðilum. Arðsemi af atvinnuhúsnæði jókst á milli ára og nam um 5,0% (2022: 4,6%).

Samstæðan var með 73 einingar í skammtímaleigu á árinu og er rekstrinum útvistað til þriðja aðila. Á árinu 2024 mun samstæðan fjölga einingum í skammtímaleigu og verða þær þá 107 í lok árs 2024.

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru um áramót nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í árslok 2023 voru hlutabréf í skráðum fasteignafélögum að fjárhæð 10.617 millj. kr. Undirliggjandi rekstur skráðu fasteignafélaganna gekk vel á árinu en aðstæður á hlutabréfamarkaði voru óhagstæðar þannig að áhrif af verðbréfafjárfestingum voru neikvæð sem nemur 566 millj. kr. á rekstur félagsins 2023. Tilgangur fjárfestinganna er að auka þátttöku félagsins á fasteignamarkaði með óbeinum hætti.

## Horfur

Áhrif hækkandi vaxta og verðbólgu hefur bein áhrif á tekjur og gjöld til hækkunar. Tekjur af fjárfestingareignum eru verðtryggðar. Stærsti liðurinn í rekstrarkostnaði er fasteignagjöld sem tekur breytingum af hækkandi fasteignamati, fasteignasköttum og gjaldskrár breytingum sveitarfélaga. Fasteignamat samstæðunnar hækkaði um 14% á milli ára.

Fjármagnsgjöld taka breytingum af þróun verðbólgu og hækkandi vaxta á breytileg kjör óverðtryggðra lána félagsins.

Fjallað er um áhættuþætti félagsins í skýringu 22 Fjárhagsleg áhættustýring ásamt umfjöllun í stjórnarháttayfirlýsingu.

## Stjórnarhættir

Stjórn Ölmú íbúðafélags hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfa) sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júlí 2021. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Félagið er með skráð verðbréf í Kauphöll Íslands hf. og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu sem fylgir ársreikningi félagsins.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins.

Á árinu 2023 tók gildi sjálfbærnilöggjöf hér á landi sem meðal annars gerir félaginu skylt að birta upplýsingar í tengslum við flokkunarkerfi Evrópusambandsins (EU Taxonomy). Félagið birtir í fyrsta sinn upplýsingar í samræmi við flokkunarreglugerðina í viðauka við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023. Þar má finna almenna umfjöllun um flokkunarreglugerðina, innleiðingu hennar hér á landi og þá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir.

## Yfirlýsing stjórn og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er samstæðuársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess þann 31. desember 2023 og breytingu á hreinni eign á árinu.

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

---

### Yfirlýsing stjórn og framkvæmdastjóra, frh.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg  
yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem  
samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2023 og  
staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. febrúar 2024.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður  
Eggert Árni Gíslason  
Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

## Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Ölmú íbúðafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2023. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2023 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 29. apríl 2021 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfellt síðan þá.

### Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Lykilpáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
<p><b>Mat fjárfestingareigna</b></p> <p>Vísað er til skýringa 2.8 og 12 "Fjárfestingareignir".</p> <p>Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 81.478 millj. kr. og eru 76,5% af heildareignum samstæðunnar.</p> <p>Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðsflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.</p> <p>Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilpáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.</p>	<p>Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.</li><li>* Við yfirforum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.</li><li>* Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðsflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á húsnæði og aðrar markaðsforsendur.</li><li>* Við yfirforum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.</li></ul>

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beittum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur fallið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða aðgerða við höfum gripið til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.



## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Hlynur Sigurðsson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 15. febrúar 2024

**KPMG ehf.**

Hlynur Sigurðsson  
Hrafnhildur Helgadóttir

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Tekjur af fjárfestingareignum .....	5	4.373.217	3.737.606
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	7	( 1.158.787)	( 972.742)
Hreinar leigutekjur		3.214.430	2.764.864
Aðrar rekstrartekjur .....	6	373.170	661.249
Annar rekstrarkostnaður .....	7	( 349.156)	( 272.421)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>3.238.444</b>	<b>3.153.693</b>
Sölu(tap) -hagnaður fjárfestingareigna .....	12	( 182.496)	398.207
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	5.460.226	8.324.858
Afskriftir .....	13	( 95.081)	( 70.862)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>8.421.092</b>	<b>11.805.897</b>
Fjármunatekjur .....	10	36.078	56.010
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum .....	10	( 886.088)	( 1.133.603)
Fjármagnsgjöld .....	10	( 5.340.332)	( 4.231.823)
Hrein fjármagnsgjöld		( 6.190.342)	( 5.309.416)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>2.230.750</b>	<b>6.496.480</b>
Tekjuskattur .....	11	( 558.400)	( 1.124.274)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b>1.672.349</b>	<b>5.372.206</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
Endurmat fasteigna .....	13	654.291	0
Tekjuskattur .....		( 130.858)	0
Önnur heildarafkoma		523.433	0
<b>Hagnaður og önnur heildarafkoma .....</b>		<b>2.195.782</b>	<b>5.372.206</b>
<b>Skipting hagnaðar og heildarhagnaðar</b>			
Hluthafar móðurfélags .....		2.194.486	5.363.619
Hlutdeild minnihluta .....		1.295	8.587
<b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins</b>		<b>2.195.782</b>	<b>5.372.206</b>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	12	81.477.668	77.682.092
Fjárfestingareignir í byggingu .....		387.823	251.589
Rekstrarfjármunir .....	13	4.647.628	1.452.175
Eignarhlutir í öðrum félögum .....	14	11.167.619	13.297.112
Aðrir fjármálagerningar .....	15	95.646	92.136
Lán til tengdra félaga .....	25	240.478	0
Fastafjármunir		<u>98.016.862</u>	<u>92.775.105</u>
Viðskiptakröfur .....	17	52.324	41.848
Afleiðusamningar .....	16	91.893	0
Kröfur á tengda aðila .....	25	7.047.040	3.950.764
Fasteignir til sölu .....	12	163.319	301.444
Aðrar skammtímakröfur .....	17	76.128	385.476
Handbært fé .....		1.023.191	533.061
Veltufjármunir		<u>8.453.896</u>	<u>5.212.593</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>106.470.758</u></u>	<u><u>97.987.698</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur .....		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé .....		17.619.727	15.545.535
Óráðstafað eigið fé .....		4.362.732	4.242.437
Eigið fé hluthafa móðurfélags	18	<u>34.413.978</u>	<u>32.219.491</u>
Hlutdeild minnihluta .....		2.584	9.289
Eigið fé samtals		<u>34.416.562</u>	<u>32.228.780</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	19	44.766.855	43.363.076
Skuldir við tengda aðila .....	25	0	485.000
Leiguskuld .....	24	811.184	746.409
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	9.277.841	8.590.001
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>54.855.880</u>	<u>53.184.486</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	19	9.246.801	6.538.092
Skuldir við tengda aðila .....	25	2.307.077	529.100
Afleiðusamningar .....	16	0	1.022.656
Verðbréfalán .....	14	3.868.997	3.405.818
Skattar ársins .....	11	1.134	15.326
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	20	1.774.307	1.063.439
Skammtímaskuldir		<u>17.198.316</u>	<u>12.574.431</u>
Skuldir samtals		<u>72.054.196</u>	<u>65.758.918</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>106.470.758</u></u>	<u><u>97.987.698</u></u>

## Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2023

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	1.295.388	11.136.131	15.545.536	4.242.437	32.219.491	9.289	32.228.780
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....			523.433	1.671.054	2.194.486	1.295	2.195.782
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			1.550.758	( 1.550.758)	0		0
Greiddur arður til minnihluta .....						( 8.000)	( 8.000)
Eigið fé 31. desember 2023 .....	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>17.619.727</u>	<u>4.362.732</u>	<u>34.413.978</u>	<u>2.585</u>	<u>34.416.562</u>
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 heildarafkoma ársins .....				5.363.619	5.363.619	8.587	5.372.206
Fært af bundnum hlutdeildarreikning .....			6.337.393	( 6.337.393)	0		0
Greiddur arður til minnihluta .....						( 132.160)	( 132.160)
Eigið fé 31. desember 2022 .....	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>15.545.536</u>	<u>4.242.437</u>	<u>32.219.491</u>	<u>9.289</u>	<u>32.228.780</u>

# Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		1.672.349	5.372.206
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	13	( 1.337)	( 401.472)
Sölutap -(hagnaður) fjárfestingareigna .....	12	182.496	( 398.207)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	12	( 5.460.226)	( 8.324.858)
Afskriftir .....	13	95.081	70.862
Hrein fjármagnsgjöld .....	10	6.190.342	5.309.416
Tekjuskattur .....	11	558.400	1.124.274
Veltufé frá rekstri		<u>3.237.106</u>	<u>2.752.221</u>
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímafröfur, lækkun .....		297.404	263.775
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		598.116	( 489.823)
		<u>895.520</u>	<u>( 226.048)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>4.132.626</u>	<u>2.526.173</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		37.273	52.991
Innborgaður arður .....		716.238	709.776
Greidd vaxtagjöld .....		( 2.857.020)	( 2.317.989)
Greiddir skattar .....		( 15.905)	( 64.169)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.013.213</u>	<u>906.781</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	12	( 1.887.336)	( 4.686.268)
Fjárfestingareignir í byggingu .....		( 387.823)	( 251.589)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	13	( 324.175)	( 54.511)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....		0	( 43.109)
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum .....	14	( 7.112.126)	( 5.011.112)
Söluverð fjárfestingareigna .....	12	1.791.869	3.481.532
Söluverð rekstrarfjármuna .....	13	3.605	801.513
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum .....	14	6.514.007	3.253.750
Kröfur á tengda aðila .....	25	( 3.732.634)	( 3.522.872)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 5.134.612)</u>	<u>( 6.032.665)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Greiddur arður til minnihluta .....		( 8.000)	( 132.160)
Tekin ný vaxtaberandi lán .....	19	4.531.299	3.947.177
Afborganir vaxtaberandi lána .....	19	( 3.019.432)	( 3.676.859)
Útgáfa skuldabréfa .....	19	0	8.002.257
Breytingar á verðbréfaláni .....		463.179	( 432.194)
Skuldir við tengda aðila .....	25	1.644.483	( 2.819.006)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>3.611.530</u>	<u>4.889.215</u>
<b>Breyting handbærs fjár</b> .....		490.130	( 236.669)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>533.061</u>	<u>769.730</u>
<b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		<u>1.023.191</u>	<u>533.061</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 við Sundagarða 8, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2023 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. er Langisjór ehf. og er ársreikningur félagsins hluti af samstæðureikningi Langasjávar ehf. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri, útleigu fasteigna og öðrum fjárfestingum. Sjá nánar skýringu nr. 23 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### 2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS - International Financial Reporting Standards) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

#### Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2023 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif annarra útgefinna staðla, túlkana og breytinga sem ekki hafa tekið gildi munu að mati stjórnenda vera engin eða óveruleg á reikningsskil samstæðunnar.

### 2.2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins, eignarhlutir í öðrum félögum, afleiðusamningar og tiltekna fjáreignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Samstæðuársreikningur er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Fjárhæðir eru sýndar í þúsundum króna.

Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar. Þær upplýsingar eru birtar í skýringum sem metnar eru mikilvægar og viðeigandi til að auka upplýsingagildi fyrir notendur reikningsskilanna. Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi samstæðunnar nema annað sé tekið fram.

### 2.3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjárfestingareignir, fjáreignir og fjárskuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir þriðja þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er skilgreint sem það verð sem fæst við sölu á eign eða væri greitt við yfirfærslu á skuld í skipulögðum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi. Gangvirðismati er skipt í þrjú stig eftir því hvaða matsaðferðir liggja til grundvallar:

- Stig 1: Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir sem eru aðgengilegar á matsdegi.
- Stig 2: Forsendur aðrar en skráð verð samkvæmt þrepi 1 sem hægt er að greina beint eða óbeint fyrir eignina eða skuldina.
- Stig 3: Forsendur sem eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum fyrir eignir eða skuldir og eru ósannreynanlegar.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

### 2.4 Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan:

- hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni;
- ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni; og
- getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni.

Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstramiðurstæða keyþra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir til samræmis við reikningsskilaðferðir samstæðunnar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

#### Breytingar á eignarhlut í dótturfélögum

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi án þess að móðurfélag missi yfirráð eru færðar meðal eigin fjár. Viðeigandi breytingar eru gerðar á eignarhluta móðurfélags og minnihluta svo hlutdeild endurspeglir réttan eignarhlut hvors aðila. Mismunur á bókfærðu verði eignarhluta minnihlutans sem breytist og gangvirðis gagngjaldsins er færður meðal eigin fjár.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi sem verða til þess að móðurfélag missir yfirráð eru færðar í rekstrarreikning. Hagnaður eða tap er reiknað sem mismunur á gangvirði gagngjaldsins að viðbættu gangvirði eftirstæðs hluta að frádregnu bókfærðu verði eigna og skulda dótturfélagsins og hlutdeildar minnihluta. Þegar eignir dótturfélagsins eru færðar á endurmetnu verði eða gangvirði er uppsafnaður hagnaður eða tap sem fært hefur verið í yfirlit um aðra heildarafkomu endurflokkað yfir í rekstrarreikning eða á óráðstafað eigið fé eftir því sem við á. Eftirstæður eignarhlutur er í upphafi færður á gangvirði á þeim degi sem móðurfélagið missir yfirráð í samræmi við IAS 39 eða eftir því sem við á, á kostnaðarverði ef um er að ræða hlutdeildarfélag eða félag sem lýtur sameiginlegri stjórn.

### 2.5 Tekjur

#### Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Samstæðan er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali. Leigutekjur fyrir fjárfestingareignir eru innheimtar fyrirfram fyrir líðandi mánuð með eindaga þann 7. hvers mánaðar.

#### Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af tekjum af íbúðum í skammtímaleigu og þjónustutekjum móðurfélagsins. Tekjur af veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikninginn þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Greiðslufrestur annarra tekna í skammtímaleigu er 10 dagar.

#### Fjármunatekjur

Fjármunatekjur samstæðunnar samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og hreinum gengishagnaði vegna erlendra gjaldmiðla. Vaxtatekjur eru færðar þegar líklegt þykir að samstæðan muni hafa hagrænan ávinning af þeim og unnt er að meta fjárhæð teknanna með áreiðanlegum hætti. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Virkir vextir eru sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjáreignarinnar þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar.

### 2.6 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli samstæðunnar á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

### 2.7 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigin fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigin fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 2.8 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu nr. 14 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardeg.

### 2.9 Fjárfestingareignir í byggingu

Félag í samstæðunni hefur gert samning um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík og er kostnaður vegna bygginganna færður sem fjárfestingareign í byggingu. Áætlað er að íbúðirnar verði afhentar félaginu í tveimur áföngum, í lok árs 2025 og í byrjun árs 2026.

### 2.10 Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir með takmarkaðan nýtingartíma eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru færðar línulegar í rekstrarreikning á áætluðum nýtingartíma eignanna. Óefnislegar eignir með ótakmarkaðan nýtingartíma eru færðar á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

### 2.11 Virðisrýrnun efnislegra og óefnislegra eigna annarra en viðskiptavildar

Samstæðan metur á reikningsskiladegi hvort vísbendingar séu til staðar um að efnislegar eignir og óefnislegar eignir séu virðisrýrðar. Ef slíkar vísbendingar eru fyrir hendi metur samstæðan endurheimtanleg virði viðkomandi eignar til að ákvarða upphæð virðisrýrnunar (ef einhver er). Ef ekki reynist unnt að meta endurheimtanlegt virði einstaka eigna, er endurheimtanlegt virði minnstu aðgreinanlegu sjóðskapandi einingar sem viðkomandi eign tilheyrir metið.

Endurheimtanlegt virði er gangvirði eignar að frádregnum sölukostnaði eða nýtingarvirði hennar í rekstri, hvort heldur sem hærra reynist. Ef endurheimtanlegt virði eignar (eða sjóðskapandi einingar) er metið vera lægra en bókfært verð, er bókfært verð fært niður í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning. Heimilt er að bakfæra virðisrýrnun á síðari stigum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýrnun ekki verið færð.

### 2.12 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.



## 2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

### 2.13 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar samstæðan ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

### 2.14 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá samstæðunni.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

### 2.15 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði eða færðar á gangvirði í gegnum rekstur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani samstæðu fyrir fjáreignina og eðlis sjóðstreymi af henni. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöku fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

#### Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún uppfyllir bæði eftirfarandi skilyrði og er ekki tilgreind á gangvirði gegnum rekstrarreikning: (1) fjáreignin tilheyrir viðskiptalíkani með það að markmiði að innheimta samningsbundið sjóðstreymi; og (2) samningsskilmálar fjáreignarinnar fela í sér sjóðstreymi á tilteknum tímamörkum og sjóðstreymið felur eingöngu í sér afborganir höfuðstóls og vaxta af eftirstöðvum höfuðstóls. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýmun.

#### Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Allar fjáreignir sem ekki eru flokkaðar og metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eru færðar á gangvirði gegnum rekstur. Allar afleiður falla í þann flokk. Við upphaflega skráningu, hefur samstæðan möguleika á því að tilgreina fjáreign á gangvirði gegnum rekstur sem ella yrði færð á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, ef það eyðir eða dregur verulega úr reikningshaldslegu misræmi sem annars yrði.

#### Virðisrýrnun fjáreigna

Vænt útlánatap fjáreigna er metið eftir því á hvaða stig virðisrýrnunarlíkansins viðkomandi fjáreign flokkast:

Stig 1: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að vanefndir verði á næstu 12 mánuðum,

Stig 2: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að til vanefnda komi einhvern tímann á líftíma fjáreignarinnar,

Stig 3: Hlutlægar vísbendingar eru til staðar um að fjáreign sé virðisrýrð.

Upphaflega eru fjáreignir skráðar á stig 1, að undanskildum viðskiptakröfum og þeim fjáreignum sem eru virðisrýrðar við upphaflega skráningu. Fjáreignir eru færðar á stig 2 verði veruleg aukning í útlánaáhættu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjörsdegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarpáttar og því færðar á stig 2 við upphaflega skráningu í samræmi við einfaldað líkan sem staðallinn setur fram fyrir slíkar fjáreignir.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

#### 2.15 Fjáreignir, frh.

##### Virkir vextir

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings, eða yfir styttra tímabil ef við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar við upphaflega skráningu.

Vaxtatekjur fjáreignar eru færðar miðað við virka vexti fyrir utan fjáreignir sem færðar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Á hverjum reikningsskiladegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýmun fjáreigna (stig 3). Fjáreign telst hafa rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eign verði lægra en áður var talið.

Breytingar á virðisrýmunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram.

##### Afskráning fjáreigna

Samstæðan afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annars aðila.

#### 2.16 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

##### Eiginfjárgerningar

Eiginfjárgerningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgerningar útgefnir af samstæðunni eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Kaup á eigin hlutum eru færð til lækkunar á heildarhlutafé. Enginn hagnaður eða tap er færð í gegnum rekstur vegna kaupa, sölu eða útgáfu á eigin hlutum.

##### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Samstæðan afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

#### 2.17 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

#### 2.18 Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til miðað við aðferð virkra vaxta. Lántökugjöld eru eignfærð og afskrifuð á lánstímanum miðað við aðferð virkra vaxta.

### 3. Reikningshaldslegt mat

Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur eru byggðar á sögulegum gögnum og öðrum viðeigandi þáttum. Endanleg niðurstaða kann að vera frábrugðin þessu mati.

Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrif breytinga á reikningshaldslegu mati eru færð á því tímabili sem að matið er endurskoðað og síðari tímabilum ef við á.

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni í samræmi við 3ja stigs gangvirðismat, sjá nánari umfjöllun í skýringu nr. 14. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

## Skýringar, frh.:

### 4. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í fjóra starfsþætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði, útleigu á atvinnuhúsnæði, sala á þjónustu í formi skammtímaleigu hótélíbúða eða byggingarstarfsemi.

<b>Starfsþættir 2023</b>	<b>Íbúðar- húsnæði</b>	<b>Atvinnu- húsnæði</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Byggingar- starfsemi</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	3.218.344	1.240.270	287.772	0	4.746.386
Rekstrarkostnaður .....	(1.161.087)	(275.845)	(74.594)	3.583	(1.507.943)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	2.057.257	964.425	213.179	3.583	3.238.444
Sölutap fjárfestingareigna .....	(182.496)	0	0	0	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	2.433.144	3.027.082	0	0	5.460.226
Afskriftir .....	(23.297)	(63.241)	(8.543)	0	(95.081)
Rekstrarhagnaður .....	4.284.608	3.928.265	204.636	3.583	8.421.092
Hrein fjármagnsgjöld .....					(6.190.342)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....					2.230.750
Tekjuskattur .....					(558.400)
Hagnaður ársins .....					1.672.349
Fjárfestingareignir í lok árs 2023 .....	60.999.187	20.478.482	0	0	81.477.668
<b>Starfsþættir 2022</b>	<b>Íbúðar- húsnæði</b>	<b>Atvinnu- húsnæði</b>	<b>Skammtíma- leiga</b>	<b>Byggingar- starfsemi</b>	<b>Samtals</b>
Rekstrartekjur .....	2.814.694	1.460.199	123.962	0	4.398.855
Rekstrarkostnaður .....	(986.448)	(248.668)	(40.183)	30.137	(1.245.162)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	1.828.245	1.211.531	83.779	30.137	3.153.693
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	398.207	0	0	0	398.207
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6.014.564	2.310.295	0	0	8.324.858
Afskriftir .....	(12.232)	(21.315)	(37.315)	0	(70.862)
Rekstrarhagnaður .....	8.228.785	3.500.511	46.464	30.137	11.805.896
Hrein fjármagnsgjöld .....					(5.309.416)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....					6.496.480
Tekjuskattur .....					(1.124.274)
Hagnaður ársins .....					5.372.206
Fjárfestingareignir í lok árs 2022 .....	59.831.191	17.850.901	0	0	77.682.092

## 5. Tekjur af fjárfestingareignum

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Nánast allir leigusamningar samstæðunnar eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga íbúða er 18 mánuðir (2022: 15 mánuðir). Uppsagnarfrestur tímabundinna íbúðaleigusamninga samstæðunnar er 3 til 6 mánuðir. Um 15% (2022: 17%) af íbúðum félagsins er með 7 ára leigusamninga. 90% leigusamninga um atvinnueignir eru tímabundnir og eru að meðaltali til 6 ára.

Tekjur af fjárfestingareignum samstæðunnar greinast þannig eftir landsvæðum:	2023	2022
Höfuðborgarsvæðið .....	69,0%	69,2%
Vesturland .....	8,2%	7,4%
Norðurland .....	4,0%	4,3%
Austurland .....	1,4%	1,4%
Suðurland .....	4,8%	4,8%
Suðurnes .....	12,6%	12,8%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra leiguíbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi íbúðir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða á árinu 2023 nema 127 millj. kr. (2022: 64 millj. kr.) og nýtingarhlutfall íbúða 96,1% (2022: 97,2%). Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra atvinnueigna á árinu 2023 nema 174 millj. kr. (2022: 137 m.kr.) og tekjuvegið nýtingarhlutfall atvinnueigna 87,4% (2022: 85,1%).

Óuppseggjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis greinast þannig:

	2023	2022
Leigugreiðslur 2023 .....	-	3.461.976
Leigugreiðslur 2024 .....	3.714.431	2.334.459
Leigugreiðslur 2025 .....	2.571.520	2.281.074
Leigugreiðslur 2026 .....	2.302.438	1.847.641
Leigugreiðslur 2027 .....	2.001.670	1.609.335
Leigugreiðslur 2028 .....	1.725.628	-
Eftir meira en 5 ár .....	3.063.718	4.062.502
	<u>15.379.404</u>	<u>15.596.987</u>

Um 86% (2022: 74%) af leigutekjum atvinnuhúsnæðis samstæðunnar 2023 eru tekjur frá tengdum aðilum, en hlutfallið nemur 24% (2022: 18%) af heildar leigutekjum íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

## 6. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2023	2022
Skammtímaleigutekjur .....	286.499	121.462
Þjónustutekjur .....	18.767	19.120
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	1.337	398.386
Aðrar tekjur .....	66.566	122.281
Aðrar rekstrartekjur samtals .....	<u>373.170</u>	<u>661.249</u>

## Skýringar, frh.:

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	385.072	358.543
Viðhaldskostnaður .....	295.931	158.363
Vátryggingar .....	55.530	49.042
Rafmagn og hiti .....	98.291	92.645
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	323.963	314.030
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	1.158.787	972.622
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	74.594	38.845
Kostnaðarverð seldra íbúða .....	(5.321)	(33.662)
Virðisrýrnun krafna .....	23.100	6.520
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	256.783	260.837
Annar rekstrarkostnaður .....	349.156	272.540
Rekstrarkostnaður samtals .....	1.507.943	1.245.162

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	1.158.787	972.622
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu .....	74.594	38.845
Kostnaðarverð seldra íbúða .....	(5.321)	(33.662)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	279.883	267.357
Rekstrarkostnaður samtals .....	1.507.943	1.245.162

### 8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2023 nam 20,0 m.kr. (2022: 21,8 m.kr.) þar af 17,4 m.kr. vegna endurskoðunar og könnunar.

### 9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2023	2022
Laun .....	137.133	134.898
Mótframlag í líffeyrissjóð .....	17.363	18.364
Önnur launatengd gjöld .....	11.566	12.105
	166.063	165.367

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	135.325	143.831
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	30.738	21.537
	166.063	165.367
Stöðugildi að meðaltali .....	13	14
Stöðugildi í lok árs .....	14	13

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2023 námu 23,9 m.kr. (2022: 21,6 m.kr.).

## Skýringar, frh.:

### 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2023	2022
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	10.279	6.762
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	25.798	49.247
	<u>36.078</u>	<u>56.010</u>
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður eignarhluta í öðrum félögum, þ.m.t. afleiðusamningar .....	(1.602.327)	(1.843.380)
Arðstekjur .....	716.238	709.776
	<u>(886.088)</u>	<u>(1.133.603)</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(3.213.743)	(2.563.535)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(2.081.515)	(1.626.845)
Vaxtagjöld af leiguskuld .....	(45.074)	(41.443)
	<u>(5.340.332)</u>	<u>(4.231.823)</u>

### 11. Tekjuskattur

#### Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 558,4 millj. kr. (2022: 1.124 millj.kr.) er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Í dótturfélögum þar sem ekki var heimild fyrir samsköttun við móðurfélagið kemur til greiðslu skatts á árinu 2024 að fjárhæð 1,1 millj. (2022: 15 millj. kr.).

Greining á virku skatthlutfalli:		2023		2022
Hagnaður fyrir skatta .....		<u>2.230.750</u>		<u>6.496.480</u>
Skatthlutfall 20% (2022: 20%) .....	20,0%	446.150	20,0%	1.299.296
Áhrif eignarhluta .....	5,6%	125.435	(1,1%)	(68.443)
Ófrádráttarbær kostnaður .....	0,0%	44	0,0%	38
Aðrir liðir .....	(0,6%)	<u>(13.230)</u>	(1,6%)	<u>(106.616)</u>
Tekjuskattur samtals .....	25,0%	<u>558.400</u>	17,3%	<u>1.124.274</u>

## 11. Tekjuskattur, frh.

Reiknuð tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2023	2022
Staða í ársbyrjun .....	8.590.001	7.134.316
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	346.524
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	558.400	1.124.274
Áhrif samsköttunar .....	0	271
Aðrir liðir .....	130.573	(58)
Skattur til greiðslu .....	(1.134)	(15.326)
Staða í árslok .....	9.277.841	8.590.001

### Frestaður skattur

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar greinast þannig:

	2023	2022
Fjárfestingareignir .....	10.774.828	9.739.132
Rekstrarfjármunir .....	130.858	577
Langtímaskuldir .....	99.820	93.585
Aðrir liðir .....	10.561	(203.454)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	(1.738.226)	(1.039.839)
	9.277.841	8.590.001

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2023 nemur 8.691 millj. kr. (2022: 5.199 millj. kr.). Félög innan samstæðunnar uppfylla skilyrði skv. 55 gr. laga um tekjuskatt um samsköttun. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2023	2022
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024 .....	36.555	36.555
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026 .....	0	354.222
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027 .....	2.751	416.322
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028 .....	329.797	634.270
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029 .....	209.302	209.740
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030 .....	1.225.547	1.227.357
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031 .....	424.914	434.827
Skattalegt tap vegna 2022 nýtanlegt til 2032 .....	1.885.275	1.885.904
Skattalegt tap vegna 2023 nýtanlegt til 2033 .....	4.576.992	0
	8.691.131	5.199.197

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2023 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Staða í ársbyrjun .....	76.935.682	65.071.633
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni .....	(2.314.335)	(1.180.457)
Yfirtekið í samstæðu .....	0	2.665.700
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	2.123.559	4.343.971
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	297.594	342.297
Seldar fjárfestingareignir .....	(1.791.869)	(3.763.068)
Sölu(tap) -hagnaður fjárfestingareigna .....	(182.496)	398.207
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5.460.226	8.324.858
Fasteignir til sölu, breyting .....	138.125	732.542
Staða í árslok .....	<u>80.666.485</u>	<u>76.935.682</u>
Leigugeignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	746.409	447.419
Breyting vegna endurmats .....	44.997	43.275
Seldar eignir .....	(8.369)	(12.228)
Keyptar eignir .....	28.146	267.944
Staða í árslok .....	<u>811.184</u>	<u>746.409</u>
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>81.477.668</u>	<u>77.682.092</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið .....	60.865.788	57.465.338
Vesturland .....	5.713.974	4.339.164
Norðurland .....	1.942.926	2.245.637
Austurland .....	909.481	964.506
Suðurland .....	2.815.002	2.819.707
Suðurnes .....	8.419.313	9.101.330
	<u>80.666.485</u>	<u>76.935.682</u>

Á árinu voru hluti af fjárfestingareignum færðar á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistinguþjónustu.

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.



## 12. Fjárfestingareignir, frh.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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 frjálsu sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Mat á fjárfestingareignum er unnið af stjórnendum og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

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 breytur 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 5,5-10,3% (31.12.2022: 4,5-9,8%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

### Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2023

	Íbúðarhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Samtals
Staða í ársbyrjun .....	59.084.782	17.850.901	76.935.682
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni .....	0	(2.314.335)	(2.314.335)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	276.392	1.847.167	2.123.559
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	229.926	67.667	297.594
Seldar fjárfestingareignir .....	(1.791.869)	0	(1.791.869)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(182.496)	0	(182.496)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	2.433.144	3.027.082	5.460.226
Fasteignir til sölu, breyting .....	138.125	0	138.125
Staða í árslok .....	60.188.003	20.478.482	80.666.485
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	5,5%	6,7%	5,8%

### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans 2023:

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2023
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.411-8.297	1.313-3.975	1.313-8.297
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	3.573	2.521	3.505
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	5,5%	6,7%	5,8%

Helstu forsendur virðislíkans 2022:

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2022
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.366-6.852	827-7.888	827-7.888
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	2.681	2.058	2.447
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	4,5%	5,8%	4,8%

Næmnigreining:	31.12.2023	31.12.2022
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+5.245 m.kr. / -5.245 m.kr.	+3.889 m.kr. / -3.889 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5% .....	+10.227 m.kr. / -8.074 m.kr.	+11.011 m.kr. / -8.376 m.kr.

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir, frh.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 71.777 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrirkomulagið sem og skuldum við fjármálastofnanir sem samtals eru að eftirstöðvum 51.804 millj. kr. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 9.052 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 4.867 millj. kr. í árslok.

#### Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 80.666 millj. kr. í árslok 2023. Fasteignamat fjárfestingareigna 2024 nemur 64.105 millj. kr. og brunabótamat nam 58.702 millj. kr.

### 13. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	2023	2022
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.452.175	634.852
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	2.647
Keypt á árinu .....	324.175	54.511
Selt á árinu .....	(3.605)	(801.513)
Söluhagnaður .....	1.337	401.472
Fjárfestingareign endurflokuð sem rekstrarfjármunir .....	2.314.335	1.180.458
Afskrift ársins .....	(95.081)	(70.862)
Endurmat .....	654.291	50.611
Bókfært verð í árslok .....	<u>4.647.628</u>	<u>1.452.175</u>
Bókfært verð án endurmats fasteigna .....	3.418.401	1.180.457
Afskriftarhlutföll .....	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og hugbúnaður.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 4.123 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrirkomulagið.

#### Fasteigna- og brunabótamat rekstrarfjármuna

Bókfært verð lóða og fasteigna nam 4.524 millj. kr. í árslok 2023. Fasteignamat lóða og fasteigna 2024 nemur 1.503 millj. kr. og brunabótamat 2.076 millj. kr.

### 14. Eignarhlutir í öðrum félögum

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

	Nafnverð/ hlutir	31.12.2023 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2022 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Eik fasteignafélag hf. ....	553.615	6.477.296	562.891	6.642.110
Reitir fasteignafélag hf. ....	39.457	3.334.107	44.784	4.008.199
Reginn hf. ....	33.569	805.664	70.769	1.939.080
Aðrir eignarhlutir .....		500.389		663.923
		<u>11.117.457</u>		<u>13.253.311</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði .....		50.162		43.801
Eignarhlutir í öðrum félögum .....		<u>11.167.619</u>		<u>13.297.112</u>

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 10.967 millj. kr. eru veðsett til tryggingar á framvirkum samningum og lánum samstæðunnar.

## Skýringar, frh.:

### 15. Aðrir fjármálagerningar

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

	31.12.2023	31.12.2022
Aðrir fjármálagerningar, óskráðir .....	95.646	92.136

### 16. Afleiðusamningar

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

Framvirkir samningar:	31.12.2023	31.12.2022
Eignir í afleiðum .....	9.092.685	7.689.617
Skuldir í afleiðum .....	(9.000.792)	(8.712.274)
Nettóstaða í afleiðusamningum .....	91.893	(1.022.656)

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.

### 17. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur .....	93.110	59.819
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(40.786)	(17.971)
	52.324	41.848

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna .....	55.675	377.328
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur .....	20.454	8.148
	76.128	385.476

#### Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig:

Staða í upphafi árs .....	17.971	12.583
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu .....	23.100	6.520
Afskrifaðar tapaðar kröfur .....	(285)	(1.132)
Staða í lok árs .....	40.786	17.971

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 efnahagshorfum fyrir viðkomandi viðskiptamenn.

### 18. Eigið fé

	31.12.2023	31.12.2022
Hlutfé .....	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur .....	11.136.131	11.136.131
	12.431.519	12.431.519

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutfé 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.

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingareignum undir 75% sem er í samræmi við skilmála almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Í árslok 2023 nam hlutfallið 67% (2022: 68%).

## Skýringar, frh.:

### 18. Eigið fé, frh.

	31.12.2023	31.12.2022
Annað eigið fé greinist þannig:		
Bundinn hlutdeildarreikningur .....	17.096.294	15.545.535
Endurmat rekstrarfjármuna .....	558.561	0
	<u>17.654.855</u>	<u>15.545.535</u>

### 19. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	31.12.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir .....	3,39% / 2,66%	2024-2049	41.039.839	22.612.536
Óverðtryggðar skuldir .....	7,91% / 6,56%	2024-2028	12.973.817	27.288.632
			<u>54.013.656</u>	<u>49.901.168</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf .....	6,0%	2024	0	485.000
			<u>0</u>	<u>485.000</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>54.013.656</u>	<u>50.386.168</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Innan 12 mánaða .....	9.246.801	6.538.092
Frá 12 - 24 mánuðum .....	3.391.069	4.826.546
Frá 24 - 36 mánuðum .....	1.330.073	3.029.063
Frá 36 - 48 mánuðum .....	5.662.358	12.964.315
Frá 48 - 60 mánuðum .....	18.206.146	4.819.690
Afborgun síðar .....	16.177.209	18.208.463
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	<u>54.013.656</u>	<u>50.386.168</u>

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun .....	50.386.168	42.511.961
Ný lántaka .....	5.099.319	11.949.434
Yfirteknar skuldir .....	0	1.319.266
Afborganir .....	(3.015.165)	(3.676.859)
Skuldir við tengda aðila .....	(485.000)	(3.128.057)
Verðbætur og langtímavextir .....	2.088.994	1.626.845
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	(60.660)	(216.422)
Vaxtaberandi skuldir í lok ársins .....	<u>54.013.656</u>	<u>50.386.168</u>

### 20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

	2023	2022
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Viðskiptaskuldir .....	163.590	75.992
Áfallnir vextir .....	692.813	627.278
Tryggingarfé .....	773.231	250.970
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	79.359	54.490
Aðrar skammtímaskuldir .....	65.315	54.710
	<u>1.774.307</u>	<u>1.063.439</u>

## 21. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2023	2022
Handbært fé .....	1.023.191	533.061
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar) .....	107.999	419.176
Kröfur á tengda aðila .....	7.047.040	3.950.764
	<u>8.178.230</u>	<u>4.903.002</u>
<b>Fjáreignir á gangvirði</b>		
Eignarhlutir í öðrum félögum .....	11.167.619	13.297.112
Aðrir fjármálagerningar .....	95.646	92.136
Afleiðusamningar .....	91.893	0
	<u>11.355.158</u>	<u>13.389.248</u>

Óverulegur munur er á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna færða á afskrifuðu kostnaðarverði.

## 22. Fjárhagsleg áhættustýring

Samstæða félagsins býr við fjárhagslega áhættu tengdri fjármálagerningum þess. Áhætta samanstendur af eftirfarandi:

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhættustefnur og stjórnarhættir séu viðhafðir til að hafa eftirlit með fjárhagslegum áhættuþáttum. Áhættustýringin hefur það hlutverk að setja viðmið varðandi áhættutöku, greina og uppgötva áhættuþætti og fylgjast með þeim. Stjórn samstæðunnar ber ábyrgð á áhættustýringunni og hefur eftirlit með henni. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra samstæðunnar umsjón með áhættustýringunni.

Hér fyrir neðan koma nánari upplýsingar um fjárhagslegar áhættur samstæðunnar þar sem tilgreind eru markmið, stefnur og aðferðir samstæðunnar við áhættustýringu ásamt þeim mælikvörðum sem notaðir eru við áhættumatið.

### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum og gengi verðbréfa sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með föstum og breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem vaxtaberandi fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti. Breyting á meðalvöxtum ársins um 1% hefði hækkað (lækkað) afkomu um 45 millj. kr. (2022: 208 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með föstum og breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2023	2022
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(26.623.930)	(22.612.536)
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	(9.040.922)	(9.827.755)
	<u>(35.664.852)</u>	<u>(32.440.291)</u>
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Handbært fé .....	1.023.191	533.061
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(14.415.909)	0
Óverðtryggðar skuldir .....	(4.417.896)	(21.351.695)
	<u>(17.810.614)</u>	<u>(20.818.634)</u>

## 22. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 41.040 millj. kr. (2022: 22.613 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 410 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2022: 226 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs.

### Önnur markaðsáhætta

Markaðsáhætta myndast af fjáreignum á gangvirði sem færast í rekstrarreikning, aðallega verðbréf. Verðáhætta er áhættan á því að virði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsverði, hvort sem er vegna einstakra þátta sem eiga sérstaklega við einstaka fjárfestingu eða þættir sem hafa áhrif á allar fjárfestingar á markaði. Fjáreignir félagsins sem eru bókfærðar á gangvirði og breytingar á gangvirði eru færðar í rekstrarreikning. Hækkun (lækkun) á gengi skráðra fjáreigna um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 203 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2022: 210 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar.

### Útlánaáhætta

Í útlánaáhættu felst áhættan á því að mótaðilar samstæðunnar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að það tapar á fjármálagerningum sínum. Samstæðan fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhættu ásamt því að krafist er trygginga hjá nýjum viðskiptavinum sem og endurnýjun trygginga hjá núverandi viðskiptavinum samstæðunnar til að lágmarka útlánaáhættu. Trygging fyrir leigusamningi nemur tveimur til þremur leigumánuðum. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	2023	2022
Viðskiptakröfur .....	52.324	41.848
Afleiðusamningar .....	91.893	0
Kröfur á tengda aðila .....	7.047.040	3.950.764
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	76.128	385.476
Handbært fé .....	1.023.191	533.061
	<u>8.290.577</u>	<u>4.911.150</u>

Hámarksútlánaáhætta félagsins er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan. Félagið telur enga tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi voru eftirfarandi:

	2023		2022	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallið .....	3.562	0	8.481	0
Gjaldfallið innan 90 daga .....	36.973	(1.599)	16.521	(1.368)
Gjaldfallið fyrir 91 - 120 dögum .....	11.675	(4.729)	4.720	(3.709)
Gjaldfallið fyrir 121 - 150 dögum .....	9.731	(6.589)	347	(1.927)
Gjaldfallið fyrir meira en 150 dögum .....	31.169	(27.869)	29.750	(10.966)
	<u>93.110</u>	<u>(40.786)</u>	<u>59.819</u>	<u>(17.971)</u>

### Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

## Skýringar, frh.:

### 22. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Samningsbundið greiðsluflæði er ónúvirt og ekki er gert ráð fyrir breytingum á vöxtum né verðbólgu, er eftirfarandi:

Skuldir 31.12.2023	Innan eins árs	2025	2026	2027	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	9.755.064	995.216	995.439	14.056.845	25.802.564
Með föstum vöxtum .....	6.152.895	4.042.062	1.903.037	28.824.091	40.922.085
	<u>15.907.959</u>	<u>5.037.278</u>	<u>2.898.475</u>	<u>42.880.936</u>	<u>66.724.649</u>
Skuldir 31.12.2022	Innan eins árs	2024	2025	2026	Samtals
Vaxtaberandi:				eða síðar	
Með breytilegum vöxtum .....	6.716.717	1.069.841	1.069.841	13.057.090	21.913.489
Með föstum vöxtum .....	1.959.118	5.953.829	3.925.934	32.613.827	44.452.709
	<u>8.675.836</u>	<u>7.023.670</u>	<u>4.995.775</u>	<u>45.670.916</u>	<u>66.366.197</u>

### Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar.

Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráhættu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

### 23. Dótturfélög

Dótturfélög voru tólf í árslok og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	31.12.2023	31.12.2022	
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 Glæðheimar ehf., Reykjavík .....	72%	72%	Fasteignafélag
Glæðsmíði ehf., Reykjavík .....	91%	91%	Fasteignafélag
Laugavegur 73 ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
K-102 ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf., Reykjavík .....	100%	100%	Eignarhaldsfélag

## 24. Leigueignir og leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 12, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir þriðja þrep flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

	<b>Lóðir undir fasteignir samstæðu</b>
Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	
<b>Leigueignir</b>	
Staða 1. janúar 2023 .....	746.409
Breyting vegna endurmats .....	44.997
Seldar eignir .....	(8.369)
Keyptar eignir .....	28.146
Staða 31. desember 2023 .....	811.184
<b>Leiguskuldir</b>	
Staða 1. janúar 2023 .....	746.409
Breyting vegna endurmats .....	44.997
Seldar eignir .....	(8.369)
Keyptar eignir .....	28.146
Staða 31. desember 2023 .....	811.184
	<b>Lóðir undir fasteignir samstæðu</b>
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>	
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(45.074)
Fjármagnsgjöld af leiguskuldum .....	(45.074)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals .....	(45.074)
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(45.074)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	(45.074)



### 25. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, systurfélag, dótturfélag, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og félög í meirihluta eigu þessara aðila.

#### Viðskipti við tengda aðila

Eftirfarandi viðskipti við tengd félög voru færð í rekstrarreikning félagsins:

	Tekjur		Gjöld	
	2023	2022	2023	2022
Móðurfélag .....	49.265	123.716	125.914	105.382
Tengd félög .....	1.013.122	1.467.356	5.529	0

Gjaldfærðir vextir við tengda aðila námu 23 millj. kr á árinu (2022: 43 millj. kr.)

Á árinu luku Verkgarðar ehf. sem er systurfélag Ölmú við byggingu á tveimur atvinnuhúsum fyrir Brimgarða ehf. Eignirnar voru færðar undir fjárfestingareignir í árslok 2023.

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Móðurfélag .....	7.038.768	3.585.272	4.747	49.922
Tengd félög .....	248.750	365.494	2.302.329	964.178

### 26. Önnur mál

Í kjölfar náttúruhamfaranna í Grindavík síðastliðna mánuði samdi félagið við viðskiptavinum sína að leiga vegna hluta úr nóvember og allan desember 2023 falli niður sem og leiga í janúar og febrúar 2024. Á meðan svæðið er óíbúðarhæft mun félagið ekki senda viðskiptavinum sínum kröfur vegna leigu. Eignir félagsins í Grindavík eru ellefu talsins og eru allar brunatryggðar í samræmi við núgildandi lög. Bókfært virði eignanna hefur verið fært niður og er 220 millj. kr. þann 31.12.2023 en brunabótamat eignanna er 439 millj. kr. Starfsmenn Ölmú framkvæmdu sjónskoðun á eignunum fyrir áramót og voru engar sjáanlegar skemmdir á þeim.

# Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is). Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum sem viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðili hefur ákvarðað. Stjórnarháttayfirlýsing þessi er útbúin með það að markmiði að auka gagnsæi og traust gagnvart hluthöfum, starfsmönnum og öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, yta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Allt hlutafé félagsins að undanskildum einum hlut, eru í eigu sama aðila, Langasjávar ehf. Einn hlutur er í eigu Ölmú langtímaleigu ehf. dótturfélags Ölmú. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja sem auk útleigustarfsemi í gegnum Ölmú íbúðafélag hf., framleiða og dreifa matvælum og stunda fasteignaþróun. Helstu félög samstæðu Langasjávar ehf., auk Ölmú íbúðafélags hf. eru Mata hf., Matfugl ehf., Síld og fiskur ehf., Freyja ehf., Salathúsið ehf., Fjallasól ehf., Hafnarsmíði ehf. og Hófsvað ehf.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4 og ekki starfskjaranefnd sbr. ákvæði 5.4. Ástæður þess er að hluthafasamsetning í Ölmú er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningar- og starfskjaranefnd. Af sömu ástæðu og ekki sé starfrækt tilnefningarnefnd hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Ný stjórn Ölmú var skipuð þann 13. apríl 2021 og er skipuð þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Stjórnin uppfyllir ekki kröfur um óháði stjórnar sbr. ákvæði 2.3. Félagið hefur ekki dreift eignarhald en allt hlutafé félagsins, fyrir utan einn hlut, er í eigu Langasjávar ehf. Stjórnin telur að vegna hluthafasamsetningu félagsins að tilgangi ákvæði um óháði stjórnarmeðlima, m.a. til að vernda minni hluthafa, ekki eiga við. Gunnar og Eggert eru jafnframt stjórnarmenn í móðurfélagi Ölmú.

Félagið hefur ekki sett sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru fjórar sem eru skipaðar af tveimur körlum og tveimur konum, á aldursbilinu 24-45 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

## Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð af þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2023-2024 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

### Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar er fæddur 1965 og lauk cand. oecon. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989 og MBA prófi frá London Business School árið 1994. Gunnar lauk prófi í verðbréfavíðskiptum árið 1999. Gunnar er framkvæmdastjóri Langasjávar ehf. Hann er stjórnarformaður Laxárness ehf., og Sólnýjar ehf. Gunnar er einnig stjórnarmaður í Langasjó ehf., Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórnnum ýmissa skráðra og óskráðra félaga á Íslandi og erlendis, síðast í stjórn Reita fasteignafélags hf. árin 2015-2017. Hagsmunatengsl Gunnars snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Freyju ehf., Mötu hf., Matfugli ehf., Síld og fiski ehf. og Salathúsinu ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Gunnar er faðir framkvæmdarstjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Gunnar á engin önnur sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Gunnar tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

### **Eggert Árni Gíslason, stjórnarmaður**

Eggert Árni er fæddur 1961 og lauk viðskiptafræði, cand. oecon., frá Háskóla Íslands árið 1989 og prófi í verðbréfamíðlun 2001. Hann er stjórnarmaður í Langasjó ehf. sem og nokkrum dótturfélögum Langasjávar. Eggert situr einnig í stjórn Solid Clouds ehf. Hagsmunatengsl Eggerts snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölm, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Freyju ehf., Mötu hf., Matfugli ehf., Síld og fiski ehf. og Salathúsinu ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölm. Eggert er bróðir Gunnars Þórs og frændi Ingólfs Árna Gunnarssonar framkvæmdarstjóra og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Eggert á engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Eggert tók fyrst sæti í stjórn Ölm í apríl 2021.

### **Erna Gísladóttir, stjórnarmaður**

Erna er fædd 1968 og lauk B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands árið 1991 og MBA frá IESE í Barcelona árið 2004. Erna er í stjórn BL ehf. Hún var forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. árin 2003-2008, var einn af eigendum þess félags og framkvæmdarstjóri frá 1991. Auk framangreinds situr hún í stjórn Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf. og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvár frá 15. mars 2019, en sat í stjórn Sjóvár frá 20. júní 2009 og var formaður stjórnar frá 2011-2019. Hún sat einnig í stjórn Haga frá 2010-2020. Erna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Erna tók fyrst sæti í stjórn Ölm í apríl 2021.

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verkvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarskóp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 14. september 2021 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, [www.al.is](http://www.al.is).

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um, í samvinnu við framkvæmdastjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

### **Endurskoðunarnefnd**

Endurskoðunarnefnd Ölm var skipuð á aðalfundi þann 28. apríl 2023. Í lok ágúst 2023 sagði Rannveig Tanya sig úr nefndinni og í staðinn var skipuð Helena Hilmarsdóttir sem formaður nefndarinnar.

Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

Helena Hilmarsdóttir, löggiltur endurskoðandi, fjármálastjóri Varðar trygginga hf.

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Erna Gísladóttir, stjórnarmaður

Hlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölm og félaga innan samstæðu Ölm. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyrtækis og hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins. Formaður endurskoðunarnefndar boðar nefndina á fundi og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd ber að starfa samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 14. september 2021 og má nálgast á vef félagsins, [www.al.is](http://www.al.is).

### **Stjórnarfundir og fundir undirnefnda**

Á árinu 2023 voru haldnir 5 stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélag. Fundir endurskoðunarnefndar voru 5. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

### Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í febrúar 2024, en matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar. Árangursmat stjórnar var síðast framkvæmt í ágúst 2020 enda hefur núverandi stjórn setið skemur en eitt starfsár. Það var mat stjórnar að stærð og samsetning stjórnar hentaði félaginu vel, að undirbúningur og framkvæmd stjórnarfundu væri í góðum farvegi og að stjórn hefði aðgang að fullnægjandi upplýsingum til að geta rækt störf sín af kostgæfni. Þá væri hlutverk stjórnar vel skilgreint og afmörkun á valdsviði og ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar væri skýr. Helstu athugasemdir í árangursmatinu sneru að lengd fundu og taldi hluti stjórnarmanna að hægt væri að auka skilvirkni við fundarstörf.

### Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson sem fæddur var árið 1991 var ráðinn framkvæmdarstjóri félagsins 15. júlí 2021. Ingólfur er hvorki með kaupréttarsamning við félagið né á hann eignarhlut í félaginu. Ingólfur er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík frá árinu 2014 og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði Ingólfur sem framkvæmdarstjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur er stjórnarmaður og á meirihluta í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem á síðustu árum hefur fjárfest í íbúða- og atvinnuhúsnæði auka verðbréfa. Frá árinu 2016 hefur hann einnig setið í stjórn Brimgarða ehf. Ingólfur á jafnframt eignarhlut og er stjórnarmaður í félaginu Hálsar ehf.

### Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, og samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 14. febrúar 2024 og er markmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Meðal þeirra aðgerða sem félagið beitir til þess að ná því markmiði er að stuðla að og kosta fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Aðrir þættir sem fjallað er um í samfélagsstefnu félagsins eru meðal annars jafnréttismál, umhverfismál og mannaúðsmál. Samfélagsstefnu má nálgast á vef félagsins, [www.al.is](http://www.al.is)

### Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfseminni og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri félagsins, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits félagsins og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd reglulega.

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Stjórn Ölmur hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvillji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður félagsins er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf. Staðgengill regluvarðar er Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður. Regluvörður hefur umsjón með að reglum um meðferð innherja upplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafi fer með æðsta vald í málefnum Ölmur í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Það er stjórnarformaður sem ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 14. febrúar 2024.

# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Viðskiptalíkan Ölmur byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila, að stærstum hluta einstaklinga. Einnig stundar félagið fjárfestingu í og útleigu á atvinnuhúsnæði, bæði með beinum hætti en einnig með óbeinum hætti með fjárfestingu í verðbréfum skráðra fasteignafélaga. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti rekstrartekna félagsins tekjur af fjárfestingareignum og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins. Alma á í gegnum dótturfélög sín íbúðar- og atvinnuhúsnæði víðs vegar um landið, langstærstur hluti þess er á höfuðborgarsvæðinu.

Alma einsetur sér að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Félagið er meðvitað um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfseminnar og hefur í því skyni sett sér bæði samfélags- og sjálfbærnisstefnu en meginmarkmið þeirra er að félagið sé leiðandi þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Stefnurnar voru síðast staðfestar þann 14. febrúar 2024 og þær má finna á vefsíðu félagsins.

Félagið var fyrst að kynna langtímaleigusamninga fyrir íbúðarhúsnæði vorið 2019. Félagið hefur haldið áfram á þeirri vegferð að tryggja langtímaleigusamninga og býður viðskiptavinum sínum í dag að festa leiguverð frá 12 til 60 mánaða. Hlutfall viðskiptavina með lengri leigusamninga er um 30% í árslok 2023.

Félagið hóf rekstur árið 2013 og á félagið ennþá í viðskiptasambandi við þá viðskiptavini sem er farið að telja á ellefta ár. Er það í samræmi við stefnu félagsins að búa til langtímasamband við viðskiptavini sína með leigusamningnum til lengri tíma.

Félagið býður viðskiptavinum sínum upp á sveigjanleika varðandi búsetu þar sem viðskiptavinum gefst kostur á að færa sig á milli íbúða ef fjölskylduhagir breytast eða á milli hverfa ef svo ber undir. Á árinu nýttu 60 viðskiptavinir sér þann sveigjanlega.

## Umhverfi

Alma leggur ríka áherslu á virðingu fyrir umhverfinu í allri starfsemi sinni, en umhverfisáhrif eru leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda þegar kemur að fjárfestingu og skipulagi þjónustunnar. Þannig er áhersluatriði í skipulagi eignasafnsins að félagið eigi margar einingar í sömu byggingum og reitum, en með því er óumhverfisvænum ferðum verktaka og annarra viðhaldsaðila á vegum félagsins fækkað og þær stytta. Þá reynir félagið jafnframt að stuðla að því að íbúar geti lifað umhverfisvænum lífsstíl, m.a. með því að leggja áherslu á nálægð við almenningssamgöngur við fjárfestingarákvarðanir.

Félagið hefur tekið skref í að koma upp rafhleðslustöðvum við eignir sínar og stefnir að því að koma þeim upp hjá öllum kjarnaeygnum fyrir lok árs 2029.

Alma hefur lagt stóru áherslu á rafræna þjónustu og eru viðskiptavinir hvattir til að undirrita leigusamninga með rafrænum hætti, í stað þess að gera sér ferð á skrifstofuna. Alma byrjaði að bjóða viðskiptavinum sínum upp á að nota rafrænar undirritanir haustið 2019. Pappírnotkun hefur þannig minnkað til muna auk þess sem ónauðsynlegum ferðum milli bæjarhluta hefur fækkað. Á árinu 2023 áætla félagið að hafa komið í veg fyrir 72.154 (frá upphafi 174.611 km) ekna kílómetra með notkun rafrænna undirskrifa, sem jafngildir losun á 9,18 (frá upphafi 22,18 tonnum) tonnum af CO<sub>2</sub>.

Þá fylgist félagið grannt með orkunotkun fasteigna sinna eins og kostur er og grípur tafarlaust til aðgerða ef vísbendingar eru um að orkusóun eigi sér stað vegna bilana eða vanstillingar. Starfsfólk leitast við að flokka og endurvinnna þann úrgang sem fellur til við starfsemina og að lágmarka notkun pappírs og óumhverfisvænna efna. Þá notar félagið einungis svansvottaða málningu og svansvottaða ræstingarþjónustu í íbúðum og sameignum félagsins.

Félagið hefur sett sér það markmið að þjónustubifreiðar séu drifnir áfram af hreinum orkugjöfum. Í lok árs voru fjórar bifreiðar rafdrifnar, ein hybrid og ein jarðefnaeldsneytisbifreið. Félagið minnkaði eldsneytisnotkun um 67% á árinu 2023. Allir bílar sem hafa ekki verið rafvæddir eru kolefnisjafnaðir af Kolviði. Félagið hefur sett upp hleðslustöðvar fyrir rafbílaflota félagsins og starfsmanna þess við höfuðstöðvar félagsins.

Ölmur er annst um að viðskiptavinum líði vel í íbúðum félagsins. Þegar nýjum viðskiptavinum eru afhentar íbúðir fá þeir leiðbeiningar um loftun íbúða til að stuðla að heilnæmu innlofti og koma í veg fyrir óþarfa rakamyndum í íbúðum félagsins.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

Árið 2022 var keypt Svansvottað fjölbýli, sem var jafnframt fyrsta Svansvottaða fjölbýlishús á Íslandi.

Félagið nýtir Svansvottaða ræstipjónustu í íbúðum og sameignum ásamt því að kaupa einungis Svansvottaða málningu. Allar timbur- og viðarvörur sem keyptar eru til byggingar, viðhalds, viðgerða, endurnýjunar og endurbóta eru sjálfbærnisvottaðar af FSC eða PEFC. Alltaf þegar orkugjafar eru endurnýjaðir er þeim skipt út fyrir endurnýjanlega orkugjafa. Félagið hefur sett sér stefnu um að draga úr vatnsnotkun eins og mögulegt er í eignum sínum og við endurnýjun á blöndunartækjum eru sett vatnstakmarkandi blöndunartæki.

Félagið hefur ekki látið taka út þá þætti sem lúta að umhverfismálum félagsins eða aðrar upplýsingar sem fram koma hér að ofan. Félagið notast við greiningar auk upplýsinga úr fjárhagsbókhaldi.

### Samfélag

Alma vill vera í fararbroddi við mótun á heilbrigðum og faglegum leigumarkaði á Íslandi. Með því að hafa samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi skapast ávinningur fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafum félagsins. Félagið hefur þess vegna markað sér sjálfbærnistefnu sem fjallar um umhverfið, jafnrétti og mannauð. Hana má finna inná vefsíðu félagsins.

Sveiflur á fasteignamarkaði, fjármagnsmörkuðum og í framboði og eftirspurn eftir leiguhúsnæði geta leitt til sveiflna á leiguverði, sérstaklega þegar til lengri tíma er litið. Það er því eðlilegt og stundum óhjákvæmilegt að breyta leiguverðum til markaðsverðs við endurnýjun leigusamninga.

Stundum reynist mikill munur á leiguverðum eldri samninga sem koma til endurnýjunar og markaðsverðs, sérstaklega á þeim samningum sem upphaflega voru gerðir við aðrar markaðsaðstæður en þegar til endurnýjunar kemur. Til að koma til móts við þá leigjendur sem að öðrum kosti þyrftu að þola mikla hækkun á leigusamningum sínum við endurnýjun hefur félagið sett sér vinnureglur sem milda hækkun leiguverðs með því að hafa sjálfskipað hámark á hækkun leiguverðs, bæði hlutfallslega og í krónutölu. Enn fremur gefst þeim leigutökum sem hafa þurft að þola mikla hækkun leiguverðs við endurnýjun rýmri umbóttunartími til að leita að nýju leiguhúsnæði kjósi þeir það.

Alma styrkir félag laganema við Háskóla Íslands, Orator, til þess að halda úti endurgjaldslausrí lögfræðiráðgjöf í síma fyrir alla leigjendur á Íslandi, þar sem laganemar svara spurningum er varða réttindi og skyldur leigjenda undir handleiðslu lögfræðings. Leigjendalínan hóf göngu sína árið 2017 og hefur frá þeim tíma veitt fjölda leigjenda aðstoð og svarað fyrirspurnum sem snúa m.a. að samskiptum við leigusala, ástandi leiguhúsnæðis, ákvæðum leigusamninga o.fl. Á heimasíðu sinni heldur Alma jafnframt úti undirvef þar sem má á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings.

Alma hefur verið stoltur aðili að Festu – miðstöðvar um samfélagsábyrgð og sjálfbærni síðan 2017. Samtökin eru frjáls félagasamtök með aðsetur í Háskólanum í Reykjavík. Hlutverk Festu er að auka þekkingu á samfélagsábyrgð og sjálfbærni fyrirtækja, stofnana og hverskyns skipulagsdeilda.

Félagið leggur kapp á að styrkja reglulega tilfallandi samfélagsverkefni. Þannig hefur félagið t.a.m. keypt af Bleiku slaufunni fyrir allt starfsfólk sitt undanfarin ár og er almennt lögð rík áhersla á að láta gott af sér leiða eftir því sem færi gefst.

### Félagsleg- og starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þekkingar- og þjónustufyrirtæki á borð við Ölmú að búa yfir öflugum mannauði. Félagið leitast við að ráða vel menntað starfsfólk með fjölbreytta reynslu og leggur áherslu á að skapa gott starfsumhverfi þar sem fólki líður vel. Með því að búa þannig í haginn að starfsfólk fái hvatningu, sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi stuðlar félagið að aukinni ánægju meðal starfsfólks, lágrí starfsmannaveltu og betri afköstum.

Starfsfólk er hvatt og stutt til að sækja sér nýjustu þekkingu, eftir atvikum með námskeiðum og endurmenntun þegar við á. Þá er lögð rík áhersla á þægindi og aðbúnað starfsfólks á vinnustað og sveigjanleika og vöxt í starfi, auk þess sem félagið styrkir starfsfólk til hreyfingar og heilsuþótar utan vinnutíma.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

Starfsfólk félagsins í árslok 2023 var 15 talsins í 14 stöðugildum. Kynjahlutföll eru þannig að 9 karlmenn og 6 konur starfa hjá félaginu. Í upphafi árs 2022 hlaut Alma jafnlaunavottun samkvæmt staðli IST 85:2012 og greiðir starfsfólki sínu jöfn laun óháð kyni. Jafnlaunaúttektin er áætluð um miðjan mars 2024. Við ráðningu á nýju starfsfólki er horft til eðlis starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar. Þá verður hverskyns mismunur gegn starfsfólki sem byggð er á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum aldrei liðin.

Ferlar til þess að taka á ágreiningsmálum eru virkir og hefur sú umgjörð nýst við úrvinnslu starfsmannamála.

Orðspor og ímynd félagsins stendur verr en oft áður eftir mikla og neikvæða umfjöllun undanfarin misseri vegna hækunar á leiguverði. Þessi umfjöllun hafði einnig áhrif á líðan og ánægju starfsfólks á tímabili þar sem mikið áreiti gat verið í tengslum við einstaka mál. Félagið hefur breytt starfsreglum sínum til að koma við móts við ábendingar varðandi hækkan leiguverðs en félagið leigir út á markaðsverði og hafa aðgerðir undanfarin misseri verið liður í að koma leiguverði þangað sem félagið telur að það eigi að vera.

Mánaðarlegar kannanir eru gerðar um starfsánægju starfsmanna.

Í siðareglum starfsfólks er mælt fyrir um að starfsfólk skuli vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika. Starfsfólk skuli í öllum störfum sínum og samskiptum, hvort sem er við viðskiptavinum, samstarfsfólki eða aðra, sýna tillitssemi og virðingu. Öll mismunur byggð á óviðkomandi og ómálefnalegum þáttum svo sem kyni, kynþætti, trú, þjóðerni o.þ.h. verður ekki liðin.

Samkvæmt siðareglum starfsmanna Ölmur ber starfsmönnum að vinna störf sín af vandvirkni og heiðarleika, auk þess sem ákvarðanatáka skal byggja á sjálfstæðu og heildstæðu mati á öllum framkomnum upplýsingum. Þá er lögð rík áhersla á að starfsfólk skuli ætíð geta rökstutt ákvarðanir sínar. Starfsfólki er óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá viðskiptavinum, væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum að slíku verðmæti að haft gæti áhrif á ákvarðanir þess. Félagið hefur sett skýra verkferla um alla meginþætti í starfsemi sinni og hafa verkefnastjórar og stjórnendur eftirlit með því að þeim ferlum sé fylgt. Starfsfólk skal gæta trúnaðar og er bundið þagnarskyldu lögum samkvæmt um hvaðeina sem það kann að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavinum félagsins og um starfsemi félagsins. Þessi skylda helst þrátt fyrir að starfsfólk láti af störfum.

Í allri sinni starfsemi virðir félagið almenn mannréttindi, rétt til félagafrelsis og til kjarasamninga. Félagið gerir þá kröfu til allra þeirra aðila sem félagið á viðskipti við að þeir virði réttindi starfsfólks, greiði laun samkvæmt kjarasamningum og ráði ekki börn undir 16 ára aldri til starfa.

Félagið hefur ekki látið framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að félagslega þættinum til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram.

### Stjórnarhættir

Alma leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Um frávík frá fyrrgreindum leiðbeiningum vísast til fylgiskjals ársreiknings Stjórnarháttayfirlýsing.

Félagið hefur samþykkt siðareglur starfsfólks. Tilgangur þeirra er að efla fagleg vinnubrögð og leiðbeina starfsfólki við framkvæmd starfa þeirra, með hagsmuni viðskiptavina, félagsins og annarra hagsmunaaðila að leiðarljósi. Þá hafa jafnframt verið samþykktar siðareglur stjórnar, en reglurnar skilgreina þá háttsemi sem stjórnarmeðlimir vilja sýna af sér við störf sín. Markmið þeirra að stuðla að góðu viðskiptasiðferði innan stjórnar félagsins og vera til leiðbeiningar fyrir stjórnarmeðlimi. Þá eru í gildi staðfestar starfsreglur stjórnar, sem m.a. skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar.

Félagið er í eigu Langasjávar og er með einn óháðan aðila í stjórn á hverjum tíma ásamt því að gæta þess að kynjahlutföll séu að lágmarki 1/3 í þriggja manna stjórn.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

Félagið fylgir settum lögum og reglum og leggur áherslu á að sporna gegn hvers kyns spillingu, mútum eða annarri ólögumtætri starfsemi og verður slíkt ekki liðið undir neinum kringumstæðum. Með því að fylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við settar reglur er áhætta þess takmörkuð. Fyrirgreindar starfs- og siðareglur kveða á um að stjórnarmenn og starfsfólk skuli leitast við að forðast hvers konar hagsmunaaðrekstra milli þeirra eða aðila þeim tengdum og félagsins. Starfsfólk skal tilkynna mögulega hagsmunaaðrekstra til næsta yfirmanns. Þá er starfsfólki og stjórnarmeðlimum að jafnaði óheimilt að þiggja hverskyns gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá núverandi eða væntanlegum viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum. Samkvæmt fyrirgreindum reglum eru stjórnarmenn og starfsfólk félagsins jafnframt bundið þagnar- og trúnaðarskyldu um hver þau málefni sem þeir fá vitneskju um í starfi sínu fyrir félagið. Þá er lagt bann við að nýta sér trúnaðarupplýsingar sem það kann að fá vitneskju um í starfi sínu hjá félaginu, sjálfum sér eða öðrum til framdráttar eða fjárhagslegs ávinnings.

Alma hefur jafnframt einsett sér að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna sinna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Stjórn félagsins samþykkti stefnu um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka þann 23. janúar 2020 en hana má nálgast á heimasíðu félagsins.

Félagið fór í heildarúttekt á öllum tölvu- og nettengdum kerfum félagsins til að tryggja gagna- og upplýsingaöryggi enn frekar.

### Skattastefna

Alma hefur sett sér stefnu í skattamálum. Markmið stefnunnar er að tryggja að skattaáhættu sé stýrt og að farið sé eftir lögum og reglum varðandi skatta. Þá er skýrt að félagið leggur áherslu á gott samstarf við skattayfirvöldum og gagnsæi í skattamálum.

### Megináhætta

Alma telur mikilvægt fyrir félagið að vinna út frá settum stefnum í þeim málum sem hér eru að framan rakin. Mikilvægt er að sinna þessum málum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhaglegar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sínum sjálfbærnimálum.

### Flokkunarreglugerð Evrópusambandsins (e. EU Taxonomy)

Á árinu 2023 tók gildi sjálfbærnilöggjöf hér á landi sem gerir félaginu skylt að birta upplýsingar í tengslum við flokkunarkerfi Evrópusambandsins (EU Taxonomy). Upplýsingar í samræmi við flokkunarreglugerðina eru birtar í fyrsta sinn í viðauka við ársreikning samstæðunnar 2023.

Með flokkunarreglugerð ESB, sem tók fyrst að hluta gildi í ríkjum ESB árið 2020 en tók gildi að öllu leyti þann 1. janúar 2023, er í einföldu máli komið á fót samræmdu evrópsku flokkunarkerfi með skilgreiningum á því hvað teljist umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi.

Flokkunarreglugerðin hefur meðal annars það að markmiði að endurskipuleggja fjármagnsstreymi í átt að sjálfbærri fjárfestingu, að auka gagnsæi og samræmi í upplýsingagjöf fyrirtækja í tengslum við hvaða atvinnustarfsemi getur talist umhverfislega sjálfbær og að sporna við svokölluðum grænþvotti sem felst í því að fyrirtæki skilgreini og markaðssetji starfsemi sem sjálfbæra án þess að fullnægjandi forsendur liggja því til grundvallar.

Á árinu hóf félagið vinnu tengda flokkunarkerfinu með það að markmiði að meta hvaða áhrif kjarnastarfsemin hefur á loftslagsbreytingar. Til að greina frá flokkunarkerfinu höfum við greint og ákvarðað hvaða atvinnustarfsemi er gjaldgeng samkvæmt skilgreiningum flokkunarkerfisins og í framhaldi af því tekið saman tekjur og kostnað fyrir þá flokka.



### Gjaldgeng starfsemi (e. Taxonomy-eligibility)

Atvinnustarfsemi er sögð vera gjaldgeng (e. eligible) ef hún er skilgreind í framseldum reglugerðum ESB, settum á grundvelli flokkunarreglugerðarinnar, um þau tæknilegu matsviðmið sem atvinnustarfsemi þarf að uppfylla til að teljast umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarkerfinu. Ef flokkunarkerfið nær yfir atvinnustarfsemi telst hún vera gjaldgeng. Gjaldgengni gefur þó ekki til kynna hvort tiltekin starfsemi sé sjálfbær heldur einungis að til eru tæknileg matsviðmið fyrir starfseminu til að hægt sé að greina hana í samræmi við flokkunarkerfið.

Flokkunarreglugerðin setur fram sex umhverfismarkmið:

- Mildun loftslagsbreytinga
- Aðlögun að loftslagsbreytingum
- Sjálfbær notkun og verndun vatns og auðlinda sjávar
- Umskipti yfir í hringrásarhagkerfi
- Mengunarvarnir- og eftirlit
- Vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa

Alma íbúðafélag hf. hefur leitað til utanaðkomandi ráðgjafa til að átta sig á umfangi reglugerðarinnar fyrir félagið. Reglugerðin var skoðuð ýtarlega og túlkuð fyrir atvinnugeirann til þess að greina hvaða starfsemi samstæðunnar væri gjaldgeng í flokkunarreglugerð ESB. Við greiningu á kostnaði og tekjum kom í ljós að tekjur félagsins af byggingum eru gjaldengar rekstrartekjur, þ.m.t. leigutekjur. Félagið er einnig með rekstrarkostnað sem uppfyllir skilgreiningu flokkunarkerfisins. Þessi kostnaður er flokkaður í eftirfarandi flokka samkvæmt flokkunarkerfi ESB, sjá nánar töflu A.

Tafla A – flokkar

Atvinnugeiri	Númer	Starfsemi
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.1	Smíði nýrra bygginga
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.2	Endurnýjun bygginga sem fyrir eru
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.4	Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum sem eru tengd byggingu)
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti	7.7	Kaup og eignarhald á byggingum

### Fellur að flokkunarkerfinu (e. taxonomy alignment)

Til þess að atvinnustarfsemi geti talist vera umhverfislega sjálfbær (e. aligned) verður hún að falla undir eitt af sex umhverfismarkmiðum reglugerðarinnar, en má á sama tíma ekki skaða önnur markmið hennar. Þetta er til þess að komast hjá því að atvinnustarfsemi geti talist umhverfislega sjálfbær ef hún veldur síðan umhverfinu svo miklum skaða að það vegur þyngra en framlag starfseminnar til umhverfismarkmiðs. Að auki þarf starfsemin að vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir (e. minimum safeguards) sem snúa m.a. að mannréttindum og uppfylla tæknilegu matsviðmiðin (e. technical screening criteria).

Í ljósi tiltölulega nýs eðlis flokkunarkerfisins, þá skal það tekið fram að kerfið er enn í þróun. Eftir að hafa farið ýtarlega yfir gjaldgenga starfsemi fyrirtækisins með tilliti til umhverfisáhrifa þeirra og “gerir engan verulega skaða” skilgreininguna, hefur það leitt í ljós að félagið hefur ekki öll þau gögn sem þarf til að segja til um hvort starfsemin falli að flokkunarkerfinu. Því hefur verið valin íhaldsöm nálgun og fyrir tilgreinda atvinnustarfsemi árið 2023 þar sem engin starfsemi fellur að flokkunarkerfinu. Félagið getur ekki verið umhverfislega sjálfbært í dag útaf ákveðnum ómöguleika í umhverfinu sem félagið starfar í. Unnið verður að því áfram árið 2024 að greina betur möguleika félagsins í að verða umhverfislega sjálfbært.

### Lágmarksverndarráðstafanir (e. Minimum safeguards)

Eitt af grunnskilyrðum þess að starfsemi Ölmú íbúðafélags geti talist sjálfbær er að félagið geri fullnægjandi lágmarksverndarráðstafanir í samræmi við 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar (8.gr. reglugerðar Evrópusambandsins (ESB) 2020/852). Alma íbúðafélag hf. ber virðingu fyrir mannréttindum og réttindum starfsfólks ásamt því að fylgja reglum um góða viðskiptahætti sem byggja á leiðbeiningum OECD og SP. Félagið hefur þróað og innleitt siðareglur og ráðstafanir sem koma í veg fyrir og greina mútur. Félagið hagar starfsemi sinni í samræmi við öll viðeigandi samkeppnislög og reglugerðir.

Fyrirtækið mun halda áfram að vinna í gjaldgengri starfsemi, lágmarksverndarráðstöfunum og innleiða enn frekar flokkunarreglugerðina fyrir ársuppgjör 2024.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Rekstrartekjur				Viðmið fyrir verulegt framlag					Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)											
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvæðing (3)	Hiðfalli væðing (4)	Misgengi við löngulegrygningu (5)	Aðlöngun að löngulegrygningu (6)	Væðing og sjávarvæðing (7)	Hiðgræðing (8)	Misgengi (9)	Lifrabætur gæðing og vaxandi (10)	Misgengi við löngulegrygningu (11)	Aðlöngun að löngulegrygningu (12)	Væðing og sjávarvæðing (13)	Hiðgræðing (14)	Misgengi (15)	Lifrabætur gæðing og vaxandi (16)	Lagunarkvæðing (17)	Hlutfall veltu að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall veltu að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum eða) (20)	Flokkur („umbreytingar starfsemi“) (21)
		ISK jús. kr.	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Hundraðshlutfall	Hundraðshlutfall	E	T
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>																				
A.1. Umhverfisjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
Væðing frá umhverfisjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)																				
		0	0%																	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfisjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	4.458.614	100%																	
Væðing frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfisjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		4.458.614	100%																	
Alls (A.1 + A.2)		4.458.614	94%																	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Væðing frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)																				
		287.772	6%																	
Alls (A + B)		4.746.386	100%																	

Fjárfestingar				Viðmið fyrir verulegt framlag					Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)											
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld alts (3)	Hiðfalli fjárfestingargjaldna (4)	Misgengi við löngulegrygningu (5)	Aðlöngun að löngulegrygningu (6)	Væðing og sjávarvæðing (7)	Hiðgræðing (8)	Misgengi (9)	Lifrabætur gæðing og vaxandi (10)	Misgengi við löngulegrygningu (11)	Aðlöngun að löngulegrygningu (12)	Væðing og sjávarvæðing (13)	Hiðgræðing (14)	Misgengi (15)	Lifrabætur gæðing og vaxandi (16)	Lagunarkvæðing (17)	Hlutfall fjárfestingargjaldna sem falla að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall fjárfestingargjaldna sem falla að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum eða) (20)	Flokkur („umbreytingar starfsemi“) (21)
		ISK jús. kr.	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Hundraðshlutfall	Hundraðshlutfall	E	T
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>																				
A.1. Umhverfisjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
Fjárfestingargjöld vegna starfsemi sem er umhverfisjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)																				
		0	0%																	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfisjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Smiðing og bygging	7.1	1.334.445	55%																	
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2	295.045	12%																	
Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hléblástöðvum fyrir rafkinu ökutæki i byggingum (og bílastöðum sem eru tengd byggingum)	7.4	2.549	0%																	
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	789.114	33%																	
Fjárfestingargjöld vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfisjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		2.421.153	100%																	
Alls (A.1 + A.2)		2.421.153	88%																	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Væðing frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)																				
		324.175	12%																	
Alls (A + B)		2.745.328	100%																	

Rekstrargjöld				Viðmið fyrir verulegt framlag					Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)											
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Rekstrargjöld alts (3)	Hiðfalli rekstrargjaldna (4)	Misgengi við löngulegrygningu (5)	Aðlöngun að löngulegrygningu (6)	Væðing og sjávarvæðing (7)	Hiðgræðing (8)	Misgengi (9)	Lifrabætur gæðing og vaxandi (10)	Misgengi við löngulegrygningu (11)	Aðlöngun að löngulegrygningu (12)	Væðing og sjávarvæðing (13)	Hiðgræðing (14)	Misgengi (15)	Lifrabætur gæðing og vaxandi (16)	Lagunarkvæðing (17)	Hlutfall rekstrargjaldna sem falla að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall rekstrargjaldna sem falla að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum eða) (20)	Flokkur („umbreytingar starfsemi“) (21)
		ISK jús. kr.	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Hundraðshlutfall	Hundraðshlutfall	E	T
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>																				
A.1. Umhverfisjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
Rekstrargjöld vegna starfsemi sem er umhverfisjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)																				
		0	0%																	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfisjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2	295.931	100%																	
Rekstrargjöld vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfisjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		295.931	100%																	
Alls (A.1 + A.2)		295.931	20%																	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Væðing frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)																				
		1.212.012	80%																	
Alls (A + B)		1.507.943	100%																	