

Almenna leigufélagið ehf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2017

Efnisyfirlit

	Bls.		Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar	3	Efnahagsreikningur	8
Áritun óháðra endurskoðenda	4	Yfirlit um eigið fé	9
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7	Yfirlit um sjóðstreymi	10
		Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

Aðalstarfsemi Almenna leigufélagsins ehf. er eignarhald, leiga og rekstur fasteigna ásamt eignarhaldi á félögum í sömu starfsemi.

Ársreikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Almenna BK ehf., Almenna C slhf., Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf. og E1 ehf.

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2017 að fjárhæð 1.494,1 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2017 nam 11.483,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 42.142,4 millj. kr. í árslok 2017.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 860,2 millj. kr. Á árinu var hlutfé félagsins aukið um 170,5 millj. kr. og nemur í árslok 1.030,7 millj. kr. Í árslok 2017 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður eins og í ársbyrjun.

Á árinu 2017 keypti félagið eignarhlut í BK eignum ehf. (nú Almenna BK ehf.). Í árslok 2017 voru 1.205 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017 og vísar að öðru leyti til samstæðuársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Í samræmi við lög um ársreikninga þá mun félagið birta ófjárhagslegar upplýsingar og stjórnarháttaryfirlýsingu á árinu 2018 þar sem félagið varð útgefandi verðbréfa í ársbyrjun 2018.

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 2017, efnahag þess þann 31. desember 2017 og breytingu á hreinni eign á árinu.

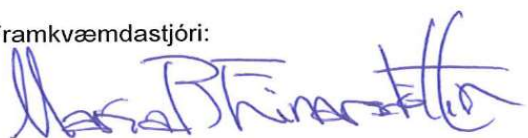
Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. febrúar 2018.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélagsins ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2017, efnahag þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Almenna leigufélaginu ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur og settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2017. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðunina	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Mat fjárfestingaeigna	
Í árslok nam heildarvirði fjárfestingaeigna 41,3 milljörðum króna og matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 2,4 milljörðum. Fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 um fjárfestingaeignir og IFRS 13 um mat á gangvirði. Matið byggir á núvirtu sjóðsflæði einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir matinu í skýringu 10.	Við endurskoðun okkar á fjárfestingaeignum lögum við mat á þær aðferðir sem stjórnendur beittu við matið.
Fjárfestingaeignir eru verulegur liður í ársreikningi félagsins og við matið þarf að gefa sér ýmsar forsendur og því reynir á faglegt mat stjórnenda. Vegna þessa teljum við að mat fjárfestingaeigna sé megináhersla við endurskoðun okkar.	Við yfirforum og mátum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu. Matið byggir meðal annars á áætluðum leigutekjum og þróun þeirra og kostnaði við eignirnar. Við forum yfir forsendur fyrir þeirri ávöxtunarkröfu sem notuð var, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði. Við endurskoðun á fjárfestingaeignum fengum við aðstoð verðmatssérfræðinga Deloitte. Við forum yfir að skýringar með samstæðuársreikningnum vegna fjárfestingaeigna væru í samræmi við aðlþjóðlega reikningsskilastaðla.

Áritun óháðra endurskoðenda

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar innifela skýrslu stjórnar.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og ályktum við hvorki né staðfestum þær ef frá er talin sú staðfesting um skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar berum við ábyrgð á að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti innifela verulegar skekkjur. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, bygggt á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Það er ekkert sem við þurfum að skýra frá hvað þetta varðar.

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 samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Almenna leigufélagsins ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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 falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Áritun óháðra endurskoðenda

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Kópavogur, 28. febrúar 2018.

Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Leigutekjur	4	2.280.612	122.011
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(681.890)	(43.532)
Hreinar leigutekjur		1.598.722	78.478
Aðrar tekjur	4	12.528	85.399
Rekstrarkostnaður	6	(358.341)	(107.794)
		(345.812)	(22.395)
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	2.438.341	1.161.759
Afskriftir	11-12	(16.346)	(5.225)
		2.421.995	1.156.534
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		3.674.904	1.212.617
Fjármunatekjur	8	14.591	7.248
Fjármagnsgjöld	8	(1.751.290)	(119.977)
Hrein fjármagnsgjöld		(1.736.699)	(112.729)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.938.205	1.099.888
Tekjuskattur	9	(444.130)	32.925
Heildarafkoma ársins		1.494.074	1.132.813

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	41.253.152	29.826.146
Óefnislegar eignir	11	19.427	14.121
Rekstrarfjármunir	12	51.825	37.998
Skatteign	9	13.630	1.017
Fastafjármunir		41.338.035	29.879.282
Viðskiptakröfur	14	55.574	46.565
Aðrar skammtímakröfur	14	52.941	14.998
Handbært fé	15	695.825	456.482
Veltufjármunir		804.339	518.045
Eignir samtals		42.142.374	30.397.328
Eigið fé			
Hlutfé	16	1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur	16	8.977.347	7.636.563
Bundinn hlutdeildarreikningur	16	1.475.050	1.151.130
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé		0	(1.363.871)
Eigið fé		11.483.111	8.284.036
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	17	19.565.042	16.331.292
Skuldir við tengd félög	17,21	2.560.702	1.667.024
Tekjuskattsskuldbinding	9	3.212.098	2.255.332
Langtímaskuldir og skuldbindingar		25.337.842	20.253.648
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	4.901.796	1.615.922
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	419.625	243.721
Skammtímaskuldir		5.321.422	1.859.643
Skuldir samtals		30.659.263	22.113.291
Eigið fé og skuldir samtals		42.142.374	30.397.328

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2017

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2017	860.214	7.636.563	1.151.130	(1.363.871)	8.284.036
Hækkun hlutafjár	170.500	1.534.500			1.705.000
Hagnaður og heildarafkoma ársins				1.494.074	1.494.074
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			323.919	(323.919)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(193.716)		193.716	0
Eigið fé 31. desember 2017	1.030.714	8.977.347	1.475.049	0	11.483.111
Eigið fé 1. janúar 2016	11.707	0	0	(9.413)	2.294
Hagnaður og heildarafkoma ársins				1.132.813	1.132.813
Hækkun hlutafjár	848.507	7.636.563			8.485.070
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			1.151.130	(1.151.130)	(0)
Skuldbinding v/ósjálfstæðra skattaaðila				(1.336.140)	(1.336.140)
Eigið fé 31. desember 2016	860.214	7.636.563	1.151.130	(1.363.871)	8.284.036

Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		1.494.074	1.132.813
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	2.438.341)	(1.161.759)
Afskriftir	11-12,22	16.346	4.729
Söluhagnaður		0 (	3.848)
Hreinar fjármunatekjur	8	1.736.699	112.729
Tekjuskattur	9	444.130 (	32.925)
		<u>1.252.909</u>	<u>51.739</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, hækkun .....	(	110.631)	(55.309)
Skammtímaskuldir, hækkun		122.556	46.174
		<u>11.924</u>	<u>(9.135)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.264.834</u>	<u>42.604</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		14.370	7.248
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.180.961)	(65.138)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>98.242</u>	<u>(15.286)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	11-12 (	35.479)	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	359.892)	0
Fjárfesting í dótturfélögum	22 (	2.206.922)	(8.796.398)
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum .....	(	555.000)	0
Söluverð fjárfestingareigna	10	636.700	0
Kröfur á tengdan aðila		0 (	492.109)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.520.593)</u>	<u>(9.288.507)</u>
Fjármögnunarahreyfingar			
Tekin ný langtímalán		215.876	8.020.194
Afborganir lána .....	(	562.230)	(8.424.344)
Útgáfa skuldabréfa		1.005.000	0
Skuldir við tengda aðila		303.818	1.668.772
Hlutafjárhækkun		1.705.000	8.485.070
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	5.770)	8.464
Fjármögnunarahreyfingar		<u>2.661.694</u>	<u>9.758.155</u>
Hækkun handbærs fjár		239.343	454.362
Handbært fé í ársbyrjun		456.482	2.119
Handbært fé í árslok		<u>695.825</u>	<u>456.482</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	555.000)	0
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum		555.000	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru á Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2017 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 13 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Reikningsskilaaðferðir

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 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2018, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

2.2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

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.

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 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.

Skýringar, frh.:

2.3 Samstæða (framhald)

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.

2.4 Tekjur

Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum 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.

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.

2.5 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.

2.6 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.

Skýringar, frh.:

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

2.7 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 10 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.

2.8 Óefnislegar eignir

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

2.9 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 endurheimtanlegt 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 nema eignin sé færð samkvæmt endurmatsaðferð. Heimilt er að bakfæra virðisrýrnun á síðari stigum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýrnun ekki verið færð.

2.10 Skuldbindingar

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

2.11 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.

Skýringar, frh.:

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

2.12 Fjáreignir

Fjáreignum samstæðunnar er skipt í eftirfarandi flokka: fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir eðli og tilgangi fjáreignarinnar. 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 móttöka fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

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.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Fjáreignir eru flokkaðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning þegar tilgangurinn er að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Sama á við um allar aðrar fjáreignir sem samstæðan skilgreinir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Hagnaður eða tap af endurmati fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru færð í rekstrarreikning, ásamt vaxtatekjum og arði. Gangvirði er ákvarðað eins og lýst er í skýringu 10.

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir sem bera fastar eða ákvarðanlegar greiðslur og eru ekki skráðar á virkum markaði. Lán og kröfur eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun.

Vaxtatekjur af lánum og kröfum eru færðar miðað við virka vexti nema fyrir skammtímakröfur þegar áhrif áfvöxtunar eru óveruleg.

Virðisrýrnun fjáreigna

Á reikningsskiladegi er bókfært verð fjáreigna, annarra en fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, metið í þeim tilgangi að kanna hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Virðisrýrnun hefur orðið ef vænt framtíðarsjóðstreymi miðað við upphaflega virka vexti er lægra en bókfært verð. Ef virðisrýrnun á ekki lengur við er hún bakfærð í rekstrarreikningi, þó aldrei umfram bókfært verð fyrir virðisrýrnun.

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.

2.13 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.

Skýringar, frh.:

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

2.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

2.15 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.

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2017	2016
Leigutekjur	2.280.612	122.011
Aðrar tekjur	12.528	85.399
	<u>2.293.140</u>	<u>207.410</u>

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningarnir eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Uppsagnarfrestur tímabundinna samninga samstæðunnar er að jafnaði 3 mánuðir. Veginn meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 8 mánuðir og á ótímabundnum leigusamningum er almennt gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnarfrestur, nema í undantekningartilfellum ef leigjandi hefur leigt lengur en 5 ár, þá er uppsagnarfresturinn 1 ár af hálfu leigusala en 6 mánuðir af hálfu leigjanda.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2017	2016
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld	203.348	1.990
Endurbætur og viðhaldskostnaður	85.901	18.070
Vátryggingar	23.520	1.402
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	369.121	22.071
	<u>681.890</u>	<u>43.532</u>

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2017	2016
Laun og launatengd gjöld (Sjá sundurliðun í skýringu 7)	83.818	33.172
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	274.523	74.622
	<u>358.341</u>	<u>107.794</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2017	2016
Laun	69.735	27.757
Móttframlag í lífeyrissjóð	7.975	2.686
Önnur launatengd gjöld	6.108	2.730
	<u>83.818</u>	<u>33.172</u>
Stöðugildi að meðaltali	7	4
Stöðugildi í árslok	9	8

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2017	2016
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	9.057	6.106
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	5.534	1.142
	<u>14.591</u>	<u>7.248</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2017	2016
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	1.571.425	120.353
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	179.605	(936)
Önnur vaxtagjöld	260	560
	<u>1.751.290</u>	<u>119.977</u>

Skýringar, frh.:

9. Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 453,3 milljónum króna (2016: -32,9 milljónir) og er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á næsta ári vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Greining á virku skatthlutfalli:		2017		2016
Hagnaður fyrir skatta		1.938.205		1.099.888
Skatthlutfall 20% (2016: 20%)	20,0%	387.641	20,0%	219.978
Áhrif við kaup á dótturfélögum	2,5%	48.820	(15,6%)	(172.072)
Áhrif ósjálfstæðra skattaðila	0,3%	5.235	(7,4%)	(80.988)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	20	0,0%	13
Aðrir liðir	0,1%	2.414	0,0%	144
	22,9%	444.130	(3,0%)	(32.925)

Reiknuð tekjuskatteign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Reiknuð skatteign	Tekjuskatts- skuldbindingar	Samtals
1. janúar 2016	2.344	0	2.344
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	0	(2.289.584)	(2.289.584)
Reiknaður tekjuskattur ársins	(1.327)	34.252	32.925
1. janúar 2017	1.017	(2.255.332)	(2.254.315)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	0	(500.023)	(500.023)
Reiknaður tekjuskattur ársins	12.613	(456.743)	(444.130)
31. desember 2017	13.630	(3.212.098)	(3.198.468)

Frestaður skattur

Tekjuskatteign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:

	2017	2016
Fjárfestingareignir	(3.751.165)	(2.651.491)
Varanlegir rekstrarfjármunir	(1.104)	(20)
Langtímaskuldir	(11.294)	(422)
Aðrir liðir	4.202	1.258
Yfirfæranlegt skattalegt tap	560.893	396.360
	(3.198.468)	(2.254.315)

Samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2018 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2017 nemur 2.804,4 millj. kr. (2016: 1.981,8 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2017	2016
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	72.831	72.831
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	297.847	297.847
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	386.558	380.025
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	1.375.526	1.231.096
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	671.701	0
	2.804.464	1.981.800

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2017	2016
Staða í ársbyrjun	29.826.146	0
Yfirtekið í samstæðu	9.265.474	28.664.387
Fjárfesting í núverandi fjárfestingaeignum	359.892	0
Seldar fjárfestingareignir	(636.700)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.438.341	1.161.759
Staða í árslok	41.253.152	29.826.146
Fjárfestingareignir greinast þannig:		
Fasteignir	41.253.152	29.826.146
	41.253.152	29.826.146

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 á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

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

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

Við ákvörðun á gangvirðis í lok árs 2017 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 1,95% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,3-7,6% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans eru:

	2017	2016
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.)	858-5.688	904-3.688
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.)	2.018	2.143
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,0%	6,1%
Næmnigreining:		
	2017	2016
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	+2.049 m.kr. / -2.049 m.kr.	+1.376 m.kr. / -1.310 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,5%	+4.924 m.kr. / -3.944 m.kr.	+3.524 m.kr. / -2.822 m.kr.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir (framhald)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 41.253,2 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 23.382,7 millj. kr.

Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 41.253,2 millj. kr. í árslok 2017. Fasteignamat fjárfestingareigna 2018 nam 33.732,1 millj. kr. og brunabótamat nam 31.279,7 millj. kr.

11. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig: 2017 2016

Bókfært verð:

Hugbúnaður tölvukerfa 19.427 14.121

Kostnaðarverð

Staða í ársbyrjun 18.791 1.699
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum 0 17.092
Viðbætur ársins 11.839 0
Staða í árslok 30.630 18.791

Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun

Staða í ársbyrjun (4.670) (170)
Afskriftir ársins (6.533) (4.500)
Staða í árslok (11.203) (4.670)

Áætlaður líftími óefnislegra eigna

Hugbúnaður 5 ár 5 ár

12. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig: 2017 2016

Bókfært verð í ársbyrjun 37.998 0
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum 0 38.553
Keypt á árinu 23.640 0
Afskrift ársins (9.813) (555)
Bókfært verð í árslok 51.825 37.998

Skýringar, frh.:

13. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningsskilatímabilsins.

Nafn dótturfélags og aðsetur	Eignarhluti	Meginstarfsemi
Almenna BK ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna C slhf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna E slhf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna K ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna RED hf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna S21 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna S23 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
Almenna SKB ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
C1 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag
E1 ehf., Reykjavík	100%	Fasteignafélag

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2017	2016
Viðskiptakröfur	85.918	53.984
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(30.344)	(7.419)
	<u>55.574</u>	<u>46.565</u>
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 21)	11.330	4.204
Aðrar kröfur	41.611	10.794
	<u>52.941</u>	<u>14.998</u>

Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig

Staða í upphafi árs	7.419	3.424
Afskrift viðskiptakrafna	23.046	4.559
Óinnheimtanlegar kröfur	(121)	(564)
Staða í árslok	<u>30.344</u>	<u>7.419</u>

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamannanna frá því að krafan myndast fram til reikningsskiladags.

15. Handbært fé

Bankainnstæður og eign í lausafjárjódum teljast til handbærs fjár.

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	2017	2016
Hlutafé	1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur	8.977.347	7.636.563
	<u>10.008.061</u>	<u>8.496.777</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.030,7 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Lögbundinn varasjóður er í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1996. Krafa er um að minnst 10% af hagnaði félagsins sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra lögbundna sjóði skuli vera færðir í varasjóð þar til lögbundinn varasjóður nemi 10% af hlutafé í félaginu. Eftir að þeim mörkum hefur verið náð skal framlag félagsins í varasjóð nema 5% þar til að hann nemur 25% af hlutafé 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.

17. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	2017	2016
Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir:				
Verðtryggðar skuldir	4,6%	2066	14.933.955	9.641.405
Óverðtryggðar skuldir	4,7%	2044	8.448.739	8.305.809
Óverðtryggðar skuldabréf	10,5%	2019	1.084.144	0
			<u>24.466.838</u>	<u>17.947.214</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,5%	2019	1.536.985	748.215
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag	11,0%	2026	1.022.688	918.809
			<u>2.559.674</u>	<u>1.667.024</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>27.026.512</u>	<u>19.614.238</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	2017	2016
Innan 12 mánaða	4.901.796	1.615.922
Frá 12 - 24 mánuðum	2.931.946	197.433
Frá 24 - 36 mánuðum	8.124.388	1.037.880
Frá 36 - 48 mánuðum	197.167	7.936.533
Frá 48 - 60 mánuðum	203.880	175.967
Afborgun síðar	10.667.334	8.650.503
Næsta árs afborganir þ.m.t. afborganir 2017 samtals:	<u>27.026.512</u>	<u>19.614.238</u>

Vísað er í skýringu 20 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í árslok 2017. Langtímaskuldir og næsta árs afborganir innan 12 mánaða hafa verið endurfjármagnaðar, sjá frekari umfjöllun í skýringu 23.

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir (framhald)

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	2017	2016
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	19.614.238	1.160
Ný lántaka	1.524.694	9.730.645
Yfirteknar skuldir	5.941.894	18.288.729
Afborganir	(562.230)	(8.424.344)
Verðbætur og langtímavextir	507.916	18.048
Vaxtaberandi skuldir í árslok	27.026.512	19.614.238

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptaskuldir	133.365	49.262
Áfallnir vextir	68.606	48.213
Tryggingagreiðslur	179.474	118.934
Fyrirframinnheimtar tekjur	33.486	20.910
Aðrar skammtímaskuldir	3.666	6.403
	419.626	243.721

19. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir

	2017	2016
Handbært fé	695.825	456.482
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar)	55.574	46.565
	751.398	503.047

20. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhætturstefnur 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.

Skýringar, frh.:

20. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

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 markaðsáhhættu 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 breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

	2017	2016
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Verðtryggðar fjárskuldir	(14.933.955)	(9.641.405)
Óverðtryggðar fjárskuldir	(5.082.640)	(1.667.024)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	695.825	456.482
Óverðtryggðar skuldir	(7.009.916)	(8.305.809)

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 14.934,0 millj. kr. eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neyslúvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 149,3 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2016: 96,4 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskyldum kostnaðarliðum.

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 og hefur sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspegla breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	2017	2016
Viðskiptakröfur	55.574	46.565
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar)	52.941	14.998
Handbært fé	695.825	456.482
	<u>804.339</u>	<u>518.045</u>

Hámarksútlánaáhætta félagsins er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan.

Skýringar, frh.:

20. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

Lausafjánhætta 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 lausafjánhætta sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

Skuldir 31.12.2017	Innan eins árs	2019	2020	2021 eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	0	0	6.885.666	0	6.885.666
Með föstum vöxtum	4.901.796	2.931.946	1.238.722	11.068.381	20.140.845
	<u>4.901.796</u>	<u>2.931.946</u>	<u>8.124.388</u>	<u>11.068.381</u>	<u>27.026.512</u>

Skuldir 31.12.2016	Innan eins árs	2018	2019	eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	0	0	0	6.737.159	6.737.159
Með föstum vöxtum	1.828.208	733.363	289.665	10.025.843	12.877.079
	<u>1.828.208</u>	<u>733.363</u>	<u>289.665</u>	<u>16.763.002</u>	<u>19.614.238</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.

21. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri, félög í meirihluta eigu þessara aðila, sjóðir í stýringu Gamma Capital Management og félög í þeirra eigu.

Stöðum og viðskiptum á milli félaga innan samstæðunnar hefur verið eytt út í samstæðuársreikningnum og koma því ekki fram í þessari skýringu. Upplýsingar um viðskipti við aðra tengda aðila má finna hér að neðan.

Viðskipti við tengda aðila

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

	Tekjur		Gjöld	
	2017	2016	2017	2016
Tengd félög	4.864	15.713	0	0

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	2017	2016	2017	2016
Móðurfélag	0	0	1.021.282	918.809
Önnur tengd félög	4.638	2.212	1.539.420	748.215

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

Útistandandi stöður eru ótryggðar og verða gerðar upp með reiðufé. Engar ábyrgðir hafa verið gefnar út vegna þeirra. Engar gjaldfærslur hafa verið færðar á núverandi eða fyrri árum vegna sannanlegra eða áætlaðra tapaðra krafna á tengda aðila.

Skýringar, frh.:

22. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Almenna BK ehf.	Fasteignafélag	6.4.2017	100%	2.775.000
Í apríl 2017 eignaðist Almenna leigufélagið ehf. allt hlutfé í Almenna BK ehf. þegar kaup á félaginu gengu í gegn og fjölgaði leiguíbúðum samstæðunnar um 360 við kaupin. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins. Kaupverð félagsins var greitt með yfirtöku lána, hlutfjárhækkun og reiðufé. Yfirferð sem myndaðist við kaupin á félaginu var fært sem virðisrýrnun í árs hlutareikningi samstæðunnar þann 30. júní 2017.				
Fjárfestingareignir				9.021.372
Handbært fé				13.078
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur				5.810
Vaxtaberandi skuldir				(5.941.894)
Tekjuskattskuldbinding				(500.023)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir				(67.445)
Gangvirði hreinna eigna og skulda				2.530.898
Yfirverð				244.102
Kaupverð				2.775.000
- Handbært fé yfirtekinna félaga				(13.078)
Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin				2.761.922

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

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

23. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Í janúar 2018 gaf félagið út verðtryggðan skuldabréfaflokk, AL260148, til 30 ára á 3,5% föstum vöxtum. Tilboðum að fjárhæð 5.800 millj. kr. var tekið á ávöxtunarkröfunni 3,7% í skuldabréfaflokkinn sem skráður er í Kauphöll Íslands. Tilgangur skuldabréfaútgáfunnar var að endurfjármagna skuldir félagsins á hagstæðari kjörum.

Í árslok 2017 skrifaði félagið undir 4 ma.kr. lánssamning til 10 ára við erlendan fjárfestingasjóð. Lánssamningurinn tók gildi í janúar 2018.

Þann 16. janúar 2018 var hlutfé félagsins hækkað um 69.991.251 kr. að nafnverði.

24. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 28. febrúar 2018.