

Reykjavíkurborg  
B-hluti

Ársreikningur  
2019



# Efnisyfirlit

## B-hluti:

Aflvaki hf. ....	.....
Faxaflóahafnir sf. ....	.....
Félagsbústaðir hf. ....	.....
Orkuveita Reykjavíkur .....	.....
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. ....	.....
Sorpa bs. ....	.....
Strætó bs. ....	.....
Þjóðarleikvangur .....	.....

# Aflvaki hf.

## Ársreikningur

### 2019



Aflvaki hf.  
kt: 440693-2109  
Ráðhús Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

# Aflvaki hf.

## Ársreikningur

2019

### Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3
Rekstrarreikningur .....	4
Efnahagsreikningur .....	5
Yfirlit um sjóðstreymi .....	6
Skýringar .....	7-8

## Skýrsla og áritun stjórnar

---

Ársreikningur Aflvaka hf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningskilareglur.

Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu 2019 að fjárhæð 176 þús. kr. Eignir námu í árslok 11 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og eigið fé var 11 millj. kr. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar.

Engin starfsemi var í félaginu á árinu 2019 og engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu.

Í upphafi árs sem og í árslok skiptist hlutafé félagsins þannig að Reykjavíkurborg á 54,5%, Orkuveita Reykjavíkur 37,9% og Faxaflóahafnir sf. 7,6%.

Stjórn Aflvaka hf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, . maí 2020.

Stjórn Aflvaka hf.

## Áritun óháðs endurskoðanda

---

Endurskoðandi félagsins mun árita ársreikninginn samhlíða áritun borgarstjórnar við síðari umræðu í borgarstjórn.

## Rekstrarreikningur tímabilið janúar - desember 2019

	Skýr.	Árshlutareikningur 2019	Árshlutareikningur 2018
<b>Rekstrargjöld</b>	3		
Annar rekstrarkostnaður .....	9	17.500	17100
<b>Rekstrargjöld</b>		<b>17.500</b>	<b>17.100</b>
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Fjármunatekjur / (fjármagnsgjöld) .....	10	193.060	134.754
<b>Fjármagnsliðir</b>		<b>193.060</b>	<b>134.754</b>
<b>Rekstrarniðurstaða .....</b>		<b>175.560</b>	<b>117.654</b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	Árshlutareikningur 31.12.2019	Árshlutareikningur 31.12.2018
<b>Áhættufjármunir og aðrar eignir</b>			
Málverk .....	6	176.665	176.665
Eignarhlutar í öðrum félögum .....	7	1.925.000	1.925.000
<b>Áhættufjármunir og aðrar eignir</b>		<b>2.101.665</b>	<b>2.101.665</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Aðrar kröfur .....	11	9.123.520	8.947.960
<b>Veltufjármunir</b>		<b>9.123.520</b>	<b>8.947.960</b>
<b>Eignir samtals .....</b>		<b>11.225.185</b>	<b>11.049.625</b>
<b>Skuldir og eigið fé</b>			
<b>Eigið fé</b>			
	8		
Hlutfé .....		8.010.000	8.010.000
Lögbundinn varasjóður .....		882.638	882.638
Óráðstafað eigið fé .....		2.332.547	2.156.987
<b>Eigið fé</b>		<b>11.225.185</b>	<b>11.049.625</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Ýmsar skammtímaskuldir .....		0	0
<b>Skammtímaskuldir</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skuldir og Eigið fé samtals .....</b>		<b>11.225.185</b>	<b>11.049.625</b>



## Sjóðstreymis yfirlit 2019

Skýr.	Ársreikningur 2019	Ársreikningur 2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður (Tap) ársins .....	175.560	117.654
<b>Veltufé frá (til) rekstrar</b>	<b>175.560</b>	<b>117.654</b>
Skammtímakröfur, breyting .....	(24.958)	(7.700)
Skammtímaskuldir, breyting .....	0	0
<b>Handbært fé til rekstrar</b>	<b>150.602</b>	<b>109.954</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Reykjavíkurborg, viðskiptastaða .....	(150.602)	(109.954)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>(150.602)</b>	<b>(109.954)</b>
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Handbært fé í árslok .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Skýringar

---

## Starfsemi

1. Aflvaki hf. er hlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

## Reikningsskilaaðferðir

### *Innlausn tekna*

2. Tekjur eru færðar í ársreikninginn þegar kröfuréttur myndast.

### *Lotun gjalda*

3. Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

### *Varanlegir rekstrarfjármunir*

4. Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

## Starfsmannamál

5. Hjá Aflvaka hf. starfaði enginn starfsmaður á árinu 2019.

## Áhættufjármunir og aðrar eignir

6. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	<u>Málverk</u>
Heildarverð 1.1.2019 .....	176.665
<b>Heildarverð 31.12.2019.....</b>	<b>176.665</b>

7. Hlutabréfaeign félagsins greinist þannig í árslok:

	<u>Eignarhluti</u>	<u>Nafnverð</u>	<u>Kaupverð</u>
Malbikunarstöðin Höfði hf. ....	1%	1.925.000	1.925.000
		<b>1.925.000</b>	<b>1.925.000</b>

# Skýringar

## Eigið fé

### 8. Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Stofnfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1.1.2019 .....	8.010.000	882.638	2.156.987	11.049.625
Hagnaður ársins .....			175.560	175.560
<b>Eigið fé 31.12.2019 .....</b>	<b>8.010.000</b>	<b>882.638</b>	<b>2.332.547</b>	<b>11.225.185</b>

## Sundurliðanir

	31.12.2019	31.12.2018
<b>9. Annar rekstrarkostnaður:</b>		
Aðkeypt sérfræðiráðgjöf .....	0	0
Annar kostnaður .....	17.500	17.100
<b>Annar rekstrarkostnaður alls.....</b>	<b>17.500</b>	<b>17.100</b>
<b>10. Fjármunatekjur:</b>		
Vaxtatekjur og verðbætur .....	65	4
Vaxtagjöld .....	0	0
Arður af hlutafjáreign .....	192.995	134.750
<b>Fjármunatekjur alls.....</b>	<b>193.060</b>	<b>134.754</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>11. Aðrar kröfur:</b>		
Reykjavíkurborg .....	9.071.612	8.921.010
Ríkissjóður, fyrirframgreiddur fjármagnstekjuskattur .....	51.908	26.950
<b>Aðrar kröfur alls.....</b>	<b>9.123.520</b>	<b>8.947.960</b>

Ársreikningur

**Faxaflóahafna sf.**

2019

# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Áritun hafnarstjóra og hafnarstjórnar .....	2
Áritun endurskoðanda .....	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2019 .....	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2019 .....	6 - 7
Sjóðstreymi ársins 2019 .....	8
Skýringar .....	9 - 14

## **Stjórn Faxaflóahafna sf.:**

### **Aðalmenn**

Skúli Helgason, formaður  
Daníel Ottesen  
Magnús Már Snorrason  
Marta Guðjónsdóttir  
Ragnar B. Sæmundsson  
Sigurborg Ósk Haraldsdóttir  
Þórdís Lóa Þórhallsdóttir  
Örn Þórðarson

### **Varamenn**

Björgvin Helgason  
Dóra Björt Guðjónsdóttir  
Hildur Björnsdóttir  
Karitas Jónsdóttir  
Lilja Björt Ágústsdóttir  
Pawel Bartoszek  
Sabine Leskopf  
Valgerður Sigurðardóttir

### **Framkvæmdastjóri:**

Gísli Gíslason

### **Kjörinn endurskoðandi:**

Grant Thornton endurskoðun ehf.  
Theodór S. Sigurbergsson  
löggiltur endurskoðandi

## Áritun hafnarstjóra og hafnarstjórnar

Faxaflóahafnir sf. annast rekstur hafna og hafnarsvæða á Akranesi, Borgarnesi, Grundartanga og Reykjavík.

Ársreikningurinn er í meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 883 millj.kr. Eigið fé félagsins í lok árs nam um 14.917 millj.kr., en nam um 14.728 millj.kr. í byrjun árs. Að öðru leyti vísast til ársreiknings varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stöðugildi hjá Faxaflóahöfnum sf. voru að jafnaði 78 og launagreiðslur félagsins námu um 880,6 millj.kr. á árinu.

Áhrif faraldurs vegna COVID-19 veirunnar á íslenskt efnahagslíf og fjármálamarkaði eru víðtæk og mikil óvissa ríkir um framhaldið. Ekki er fyrirséð um áhrif faraldursins á starfsemi félagsins en að mati hafnarstjórnar og hafnarstjóra hafa ekki komið fram vísbendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að vafi kunni að leika á rekstrarhæfi félagsins.

Eignarhlutur eigenda Faxaflóahafna sf. er eftirfarandi:

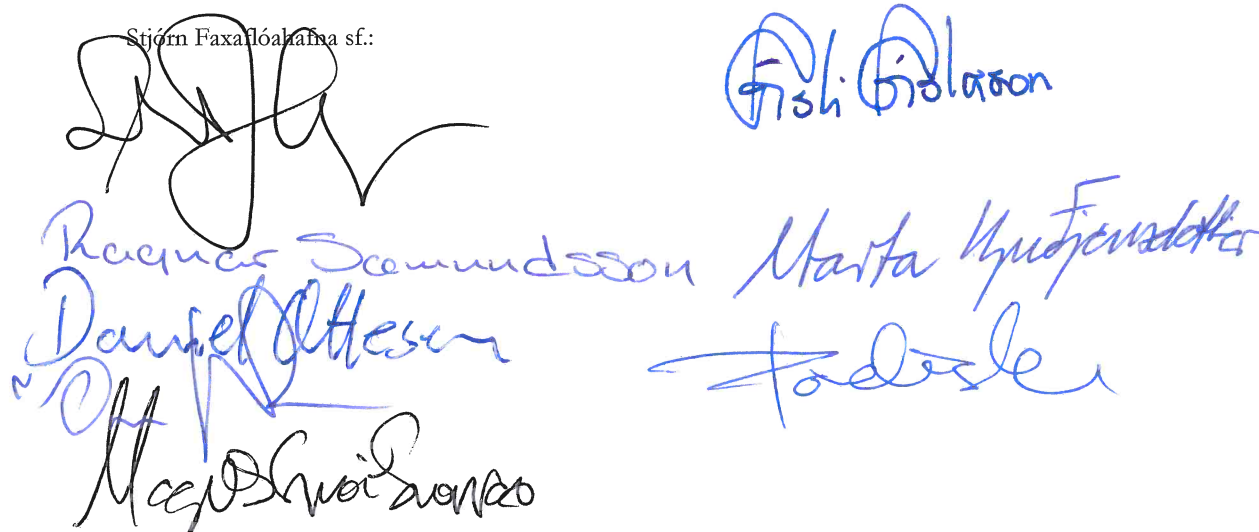
Reykjavíkurborg .....	75,5551%
Akraneskaupstaður .....	10,7793%
Hvalfjarðarsveit .....	9,3084%
Borgarbyggð .....	4,1356%
Skorradalshreppur .....	0,2216%

Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og breytingar á eigin fé félagsins.

Hafnarstjóri og hafnarstjórn staðfesta hér með ársreikning Faxaflóahafna sf. fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. mars 2020

Stjórn Faxaflóahafna sf.:

  
Físi Bjólason  
Ragnar Samundsson  
Daniel Helguson  
Marta Guðjónsdóttir  
Meyð Sveinsson  
Fadese

# Áritun óháðra endurskoðanda

Til stjórnar og eiganda Faxaflóahafna sf.

## Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Faxaflóahafna sf. fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfylfum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð félaginu. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt ársreikningi sem öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar taka til upplýsinga í ársskýrslu, þó ekki ársreiknings og áritun óháðs endurskoðanda. Álit okkar nær ekki til upplýsinga í ársskýrslu eða annarra upplýsinga sem félagið gefur út. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirllestri á efni ársskýrslunnar og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli hennar og ársreikningsins, hvort upplýsingar í ársskýrslu séu í andstöðu við þær upplýsingar sem við höfum aflað við endurskoðun okkar eða hvort í ársskýrslunni séu verulegar villur.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn og hafnarstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og hafnarstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og hafnarstjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningi með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er 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 ársreikningsins, stakar eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og við höfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun 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 og misvísandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið vafa um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.

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

Við lýsum því yfir að við uppfyllum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.  
Reykjavík, 20. mars 2020



**Theodór S. Sigurbergsson**  
lögiltur endurskoðandi



# Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	Fjárhagsáætlun 2019	2018
<b>Rekstrartekjur</b>				
Vörugjöld .....		1.357.112	1.506.486	1.420.784
Aflagjöld .....		143.630	190.000	175.249
Skipagjöld .....		491.135	490.493	428.035
Farþegagjald .....		70.710	58.300	50.964
Eignatekjur .....		987.876	952.197	859.115
Hafnarþjónusta .....		695.312	614.693	662.012
Siglingavernd .....		356.983	364.701	359.262
Aðrar tekjur .....		18.507	0	11.274
	2	<u>4.121.264</u>	<u>4.176.870</u>	<u>3.966.694</u>
<b>Rekstrargjöld</b>				
Hafnarvirki .....		676.624	719.461	491.198
Eignagjöld .....		480.584	548.419	482.345
Hafnarþjónusta .....		654.577	604.736	572.519
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		407.011	412.037	359.217
Siglingavernd .....		298.168	269.698	285.794
Afskriftir .....	2, 5	741.076	770.000	698.868
		<u>3.258.040</u>	<u>3.324.351</u>	<u>2.889.942</u>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði .....		863.225	852.519	1.076.753
<b>Fjármagnsliðir</b>				
Vaxtatekjur og verðbætur .....		63.858	50.000	71.912
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 45.525)	( 42.000)	( 55.129)
Arður af eignarhlutum í félögum .....	2	5.608	0	5.729
Gengismunur .....	2	( 4.336)	0	1.638
		<u>19.605</u>	<u>8.000</u>	<u>24.150</u>
<b>Óreglulegir liðir</b>				
Hagnaður vegna sölu á landi .....		0	0	624.304
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>624.304</u>
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<u>882.830</u>	<u>860.519</u>	<u>1.725.206</u>

# Efnahagsreikningur

## Eignir

	Skýr.	2019	2018
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir:	2, 5		
Fasteignir og lóðir .....		2.666.251	2.792.149
Hafnir og mannvirki .....		9.501.943	8.829.510
Gatnakerfi .....		595.852	608.662
Bátar, bifreiðar, áhöld og tæki .....		175.444	176.443
		<u>12.939.491</u>	<u>12.406.763</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Eignarhlutir í öðrum félögum .....	2, 6	78.950	132.469
Langtímakröfur .....	2, 7	172.425	362.781
		<u>251.376</u>	<u>495.250</u>
	<b>Fastafjármunir</b>	<u>13.190.866</u>	<u>12.902.012</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Skammtímakröfur:			
Næsta árs og gjaldfallnar afborganir .....	2, 7	263.142	250.260
Viðskiptakröfur .....	2, 4	348.125	292.610
Aðrar kröfur .....		820.221	10.502
Handbært fé:	2		
Sjóður og bankainnstæður .....		1.404.059	2.632.205
	<b>Veltufjármunir</b>	<u>2.835.547</u>	<u>3.185.577</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>16.026.414</u>	<u>16.087.590</u>

31. desember 2019

**Skuldir og eigið fé**

	Skýr.	2019	2018
<b>Eigið fé</b>	8		
Óráðstafað eigið fé .....		14.916.701	14.728.371
<b>Eigið fé samtals</b>		<u>14.916.701</u>	<u>14.728.371</u>
<b>Langtímaskuldir</b>	9		
Langtímaskuldir .....		568.497	645.992
<b>Langtímaskuldir</b>		<u>568.497</u>	<u>645.992</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	9	94.749	92.285
Viðskiptaskuldir .....		308.179	411.572
Ýmsar skammtímaskuldir .....		138.288	209.370
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>541.216</u>	<u>713.227</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>1.109.713</u>	<u>1.359.219</u>
<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>		<u>16.026.414</u>	<u>16.087.590</u>

Skuldbindingar utan efnahagsreiknings ..... 10

# Sjóðstreymi ársins 2019

	Skýr.	2019	Fjárhagsáætlun 2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>				
Hagnaður ársins .....		882.830	860.519	1.725.206
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir .....	5	741.076	770.000	698.868
(Söluhagnaður) tap .....	(	5.785)	0	( 626.342)
Verðbætur og gengismunur langtímalána .....		19.259	0	25.439
Verðbætur hlutafjáreignar .....		0	0	( 1.139)
Verðbætur langtímakrafna .....	(	14.340)	6.000	( 22.874)
		<u>1.623.038</u>	<u>1.636.519</u>	<u>1.799.159</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun) .....	(	54.108)	0	29.591
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....	(	174.476)	( 100.000)	( 112.077)
	(	<u>228.583</u>	<u>( 100.000)</u>	<u>( 82.486)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>1.394.455</u>	<u>1.536.519</u>	<u>1.716.673</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>				
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir .....	(	2.209.711)	( 2.330.000)	( 1.454.614)
Seldir varanlegir rekstrarfjármunir .....		26.365	0	1.101.843
Eignarhlutar, breyting .....		53.518	52.000	0
Lóðasala (lóðaúthlutun) .....		104.202	75.000	30.338
Veitt skuldabréfalán .....	(	78.151)	( 60.000)	0
Afborganir langtímakrafna .....		269.965	255.000	286.639
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	(	<u>1.833.813</u>	<u>( 2.008.000)</u>	<u>( 35.794)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>				
Greiddar afborganir langtímalána .....	(	94.289)	( 91.000)	( 95.768)
Greiddur arður .....	(	694.500)	( 435.000)	( 307.000)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	(	<u>788.789</u>	<u>( 526.000)</u>	<u>( 402.768)</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>	(	<u>1.228.147</u>	<u>( 997.481)</u>	<u>1.278.112</u>
Handbært fé í årsbyrjun .....		2.632.205	2.632.205	1.354.093
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		<u>1.404.059</u>	<u>1.634.724</u>	<u>2.632.205</u>

# Skýringar

## Starfsemi

1. Faxaflóahafnir sf. annast rekstur hafna og hafnarsvæða á Akranesi, í Borgarnesi, á Grundartanga og í Reykjavík.

## Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

2. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er byggður á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferð og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum. Ársreikningurinn er hluti af samstæðuársreikningi Reykjavíkurborgar.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

### Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

### Verðlags- og gengisviðmið

Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í ársreikninginn. Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölur sem tóku gildi 1. janúar 2020. Eignir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á síðasta skráða kaupgengi í árslok og skuldir í erlendum gjaldmiðlum í íslenskar krónur á síðasta skráða sölugengi í árslok.

### Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til.

### Skráning tekna

Tekjur af leigu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Eignatekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Tekjur af leigu og þjónustu er framsettar í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttar.

### Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

## Leigusamningar

Leigusamningar eru flokkaðir sem rekstrarleigusamningar og leigugreiðslur gjaldfærðar á því tímabili sem þær tilheyra.

## Skattamál

Félagið er undanþegið tekjuskattskyldu og hafnarsjóðir eru undanþegnir hvers konar sköttum af hafnarmannvirkjum.

## Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna þar til að niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir .....	40 ár
Lóðir og gatnakerfi .....	25 ár
Hafnir og mannvirki .....	10 - 25 ár
Bífreiðar, bátar, áhöld og tæki .....	5 -10 ár

## Eignarhlutir í félögum

Eignarhlutar í félögum eru metnir á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Eignarhlutar í dótturfélögum eru ekki færðir m.v. hlutdeildaraðferð og ekki gerð samstæða þar sem áhrif félaganna eru óveruleg.

## Langtímakröfur

Langtímakröfur eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

## Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild. Í rekstrarreikningi ársins eru gjaldfærðar 11 millj. kr. vegna hækkunar niðurfærslu. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

## Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

## Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

## Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

## Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

## Laun og launatengd gjöld

3. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun .....	880.551	787.222
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	131.675	121.429
Önnur launatengd gjöld .....	82.381	75.110
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>1.094.607</u>	<u>983.761</u>

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf .....

	78	77
--	----	----

Laun til stjórnar og hafnarstjóra námu 36,2 millj. kr. á árinu 2019 (2018; 33,7 millj. kr.).

Laun og tengd gjöld sundurliðast þannig á liði í rekstarreikningi:	2019	2018
Hafnarvirki .....	161.705	156.607
Eignagjöld .....	26.400	26.570
Hafnarþjónusta .....	613.724	528.604
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	252.924	229.613
Siglingavernd .....	39.855	42.366
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>1.094.607</u>	<u>983.761</u>

## Niðurfærsla viðskiptakrafna

4. Viðskiptakröfur eru færðar niður í ársreikningnum og nemur niðurfærslan 25 millj.kr. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur er myndaður mótreikningur sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast og er hann dreginn frá óinnheimtum kröfum í árslok í efnahagsreikningi.

Niðurfærsla krafna greinist þannig:	2019	2018
Niðurfærsla í ársbyrjun .....	31.446	24.754
Tapaðar kröfur á árinu .....	(10.870)	(4.295)
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu .....	<u>4.459</u>	<u>10.987</u>
Niðurfærsla í árslok .....	<u>25.035</u>	<u>31.446</u>

## Varanlegir fastafjármunir

5. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

<i>fjárhæðir í þús. kr.</i>	Fasteignir og lóðir	Hafnir og mannvirki	Gatnakerfi	Bátar, bifreiðar, áhöld og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1. 2019 .....	8.002.526	19.560.545	1.031.132	1.265.769	29.859.972
Afskrifað áður .....	( 5.210.377)	( 10.731.036)	( 422.470)	( 1.089.326)	( 17.453.209)
	2.792.149	8.829.510	608.662	176.443	12.406.763
Viðbót á árinu. ....	113.588	1.232.371	29.092	23.534	1.398.585
Selt og niðurlagt á árinu.....	( 122.974)	0	0	( 1.807)	( 124.781)
Afskrifað á árinu .....	( 116.511)	( 559.937)	( 41.902)	( 22.726)	( 741.076)
Heildareign 31.12. 2019.....	2.666.251	9.501.943	595.852	175.444	12.939.491
Heildarverð 31.12.2019.....	7.992.450	20.792.916	1.060.224	1.276.670	31.122.260
Afskrifað samtals 31.12.2019 .....	( 5.326.198)	( 11.290.973)	( 464.372)	( 1.101.226)	( 18.182.769)
Heildareign 31.12. 2019.....	2.666.251	9.501.943	595.852	175.444	12.939.491
Afskriftarhlutföll .....	2,5-4%	4-10%	4%	10 - 20%	

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins greinist þannig:

<i>fjárhæðir í þús. kr.</i>	Fasteignamat	Váttryggingamat
	31.12. 2019	31.12. 2019
Fasteignir .....	6.877.475	6.925.734
Lóðir .....	35.224.026	0
Bátar .....	0	1.294.930
Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir .....	0	540.522
	42.101.501	8.761.186

## Áhættufjármunir og langtímakröfur

6. Eignarhlutar í öðrum félögum greinast þannig:

	Eignarhluti	Nafnverð	Bókfært verð
Aflvaki hf., Reykjavík .....	7,6%	608	719
Halakot ehf., Reykjavík .....	100,0%	2.000	2.000
Vatnsveita Hvalfjarðarsveitar sf., Akranes .....	50,0%	25.500	75.481
Þjónustum. Grundartangasvæði, Grundartanga .....		0	750
		28.108	78.950

Faxaflóahafnir sf. er helmingseigandi að Vatnsveitu Hvalfjarðarsveitar sf., en tilgangur félagsins er öflun vatns vegna starfsemi á Grundartanga og í svonefndu Hagamelshverfi. Skuldbindingar Vatnsveitu Hvalfjarðarsveitar í árslok nema um 1,2 millj.kr. Faxaflóahafnir bera beina, óskipta og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins.



7. Yfirlit um langtímakröfur:	2019	2018
Skuldabréf .....	435.568	613.041
Næsta árs afborganir .....	( 263.142)	( 250.260)
Langtímakröfur í efnahagsreikningi samtals	<u>172.425</u>	<u>362.781</u>
Langtímakröfur greinast þannig:		
Verðtryggð lán bundin NVT til verðtryggingar .....	<u>435.568</u>	<u>613.041</u>
	435.568	613.041
Afborganir langtímakrafna greinast þannig á næstu ár:		
Árið 2020 / 2019 .....	263.142	250.260
Árið 2021 / 2020 .....	101.303	240.666
Árið 2022 / 2021 .....	51.709	84.103
Árið 2023 / 2022 .....	19.413	34.733
Árið 2024 / 2023 .....	0	3.278
Langtímakröfur samtals .....	<u>435.568</u>	<u>613.041</u>

### Eigið fé

#### 8. Yfirlit um óráðstafað eigið fé:

##### *fjárhæðir í þús. kr.*

	2019	2018
Óráðstafað eigið fé í upphafi árs .....	14.728.371	13.310.165
Greiddur arður .....	( 694.500)	( 307.000)
Hagnaður ársins .....	882.830	1.725.206
Óráðstafað eigið fé í lok árs .....	<u>14.916.701</u>	<u>14.728.371</u>

### Langtímaskuldir

#### 9. Yfirlit um langtímaskuldir:

	2019	2018
Lífeyrissjóður verzlunarmanna .....	<u>663.246</u>	<u>738.277</u>
	663.246	738.277
Langtímaskuldir greinast þannig:		
Verðtryggð lán önnur .....	2,30%	
	<u>663.246</u>	<u>738.277</u>
	663.246	738.277

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:	2019	2018
Árið 2020 / 2019 .....	94.749	92.285
Árið 2021 / 2020 .....	94.749	92.285
Árið 2022 / 2021 .....	94.749	92.285
Árið 2023 / 2022 .....	94.749	92.285
Árið 2024 / 2023 .....	94.749	92.285
Afborgun síðar .....	189.499	276.854
Langtímaskuldir alls .....	<u>663.246</u>	<u>738.277</u>

## Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

### Verksamningar

10. Skuldbindingar vegna verksamninga sem ólokið er um áramótin námu um 408,2 millj. kr. í árslok 2019.

### Tengdir aðilar

#### *Skilgreining á tengdum aðilum*

11. Eigendur og félög tengd þeim, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Hluti af þeim aðilum sem skilgreindir eru sem tengdir aðilar eiga almenn viðskipti við félagið. Skilyrði og skilmálar viðskiptanna voru sambærileg við það sem gerist í viðskiptum við ótengda aðila og eru þessi viðskipti því flokkuð sem slík.

Tekjur frá systurfélögum á árinu 2019 námu um 46,7 millj. kr. og tekjur frá öðrum tengdum aðilum námu 0,6 millj.kr. Kaup á vörum og þjónustu af Reykjavíkurborg og systurfélögum námu um 379,5 millj.kr. á árinu og af öðrum tengdum aðilum um 19,1 millj.kr á árinu. Viðskiptaskuldir við tengd félög námu 17,8 millj. kr. í árslok. Auk þess er fært á meðal langtímakrafna skuldabréf á hendur Reykjavíkurborg, sem bókfært er á 80,0 millj. kr. Þar af nema næsta árs afborganir 68,4 millj. kr.

### Þóknun til endurskoðenda

12. Þóknun til ytri endurskoðenda félagsins á árinu 2019 nam 3,9 millj. kr. (2018: 3,1 millj. kr.).

### Atburðir eftir reikningsskiladag

13. Í mars 2020 fóru áhrif faraldurs vegna COVID-19 veirunnar að gæta í rekstrarumhverfi félagsins. Mikil óvissa ríkir um framhaldið en almenn áhrif faraldursins á íslenskt efnahagslíf og fjármálamarkaði eru víðtæk. Ekki er fyrir séð um áhrif faraldursins á starfsemi félagsins en að mati hafnarstjórnar og hafnarstjóra hafa ekki komið fram vísbendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að vafi kunni að leika á rekstrarhæfi félagsins.

Félagbústaðir hf.  
Ársreikningur 2019

Félagbústaðir hf.  
Hallveigarstíg 1  
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur .....	9
Eiginfjárfirlit .....	10
Sjóðstreymisyfirlit .....	11
Skýringar .....	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	26
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	28

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi, og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins, til vaxtar eða viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

## Rekstur ársins 2019

Rekstrartekjur Félagsbústaða á árinu 2019 námu 4.500 millj. kr. samanborið við 4.028 millj. kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingareigna og verðbóta 794 millj. kr. samanborið við 612 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 4.790 millj. kr. en var árið áður 2.943 millj. kr. Hagnaður ársins nam 4.497 millj. kr. samanborið við 2.384 millj. kr. árið áður.

Heildareignir félagsins námu 93.734 millj. kr. en þar af nema fjárfestingareignir 92.127 millj. kr. Eigið fé félagsins í árslok var 47.230 millj. kr. skv. efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 3.093 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2019 var 50,4% samanborið við 50,9% árið áður. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2019 nemur 3.093 millj. kr. Hlutfé félagsins skiptist á tvo hluthafa eins og í ársbyrjun og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins en Velferðarsvið Reykjavíkur 0,01%

Félagsbústaðir festu kaup á 112 nýjum íbúðum á árinu 2019 en það er 13 íbúðum undir áætlun. Kaupverð íbúðanna nam 3.613 millj. kr. Þá liggja fyrir kaupréttarsamningar um 99 íbúðir sem áætlað er að verði tilbúnar til úthlutunar á árunum 2020 og 2021

Á árinu 2019 var úthlutað 351 íbúð, ýmist til nýrra leigjenda eða vegna flutninga í aðrar félagslegar leigubúðir.

Tegund húsnæðis	Nýjar úthlutanir	Milliflutningar	Samtals
Almennt félagslegt leiguhúsnæði	160	50	210
Þjónustuíbúðir aldraðra	64	10	74
Húsnæði fyrir fatlað fólk	36	7	43
Húsnæði fyrir heimilislaua	11	2	13
Áfangheimili	10	1	11
Samtals	281	70	351

Félagsbústaðir leigja út yfir 2.800 leigueiningar sem að langstærstum hluta eru í eigu félagsins. Um 72% telst til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 11% til íbúða fyrir fatlað fólk, 13% til íbúða fyrir aldraða og ríflega 1% fyrir heimilislaua.

Nýtt lánsfé sem tekið var á árinu nam 9.400 millj. kr. og var það nýtt til að fjármagna íbúðakaup og greiða upp óhagstæð lán að fjárhæð 4.216 millj. kr. Félagið fékk á árinu vottun og heimild til þess að gefa út félagsleg skuldabréf en það eru skuldabréf sem gefin eru út til að fjármagna verkefni sem hafa jákvæð samfélagsleg áhrif. Einn helsti hvatinn að útgáfunni er vaxandi krafa fjárfesta um samfélagslega ábyrga fjárfestingakosti. Félagsbústaðir er fyrsta og eina fyrirtækið héraendis sem gefið hefur út félagsleg skuldabréf.

Á árinu var fest kaup á nýju skrifstofuhúsnæði fyrir starfseminu í Þönglabakka 4 í Mjódd. Staðsetningin er miðsvæðis og ýmis konar hagræði sem af því hlýst.

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

## Stjórnarhættir

Stjórn Félagsbústaða hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Félagsbústaða og í stjórnarháttayfirlýsingunni. Upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 15 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamála ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins 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. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á árinu 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. mars 2020

Stjórn:

Jhíða Björg Hilmindóttir.  
Katrín K. Ólafsd.  
Hósti

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Amalóttir

# áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa í Félagsbústaða hf.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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.

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

### Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfyllum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð félaginu. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Lykilatriði endurskoðunar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2019. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum 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.

#### a) Mat og tilvist fjárfestingareigna

Sjá umfjöllun í skýringu 6 og skýringu 19.a um mikilvægar reikningsskilaaðferðir.

Við höfum skilgreint fjárfestingareignir sem lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem um matskenndan lið er að ræða, stærsta einsaka lið reikningsskilanna og matsbreyting fjárfestingareigna hefur veruleg áhrif á rekstrarafkomu félagsins. Fjárfestingarfasteignir eru metnar á gangvirði í reikningsskilunum í samræmi við IAS 40, breyting á gangvirði á milli ára er fært í rekstrarreikning. Við gangvirðismatið er stuðst við fasteignamat á eignum í eigu félagsins verðleiðrétt til loka ársins, en fasteignamat miðast við verðlag í febrúar.

Við höfum yfirfarið útreikninga á gangvirðismati og fasteignamat eignasafnsins. Þá höfum við fengið yfirlit yfir eignir í eigu félagsins frá Þjóðskrá Íslands og staðfest heild og tilvist fasteigna. Við höfum einnig sannreynt nýfjárfestingar og eignfærðan framkvæmda- og fjármögnunarkostnað vegna standsetningar íbúða, meðal annars með skoðun á undirliggjandi fylgiskjölum. Þá höfum við yfirfarið innra eftirlit er tengist fjárfestingareignum og kannað virkni þess.

Við yfirforum skýringu í ársreikningi og lögðum mat á hvort þær uppfylltu skýringakröfur reikningsskilastaðla.

# Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið til vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, stakar eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglegra tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun 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 og misvísandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið vafa um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.
- Afla endurskoðunargagna er varða verulegar einingar innan ársreikningsins til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framkvæmd endurskoðunar félagsins og berum ein ábyrgð á áliti okkar á félaginu.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á.



## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð endurskoðanda, frh.:

Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd yfirlýsingu þess efnis að við uppfylfum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum jafnframt komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Af þeim atriðum sem við upplýstum stjórn og endurskoðunarnefnd um lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við gerum grein fyrir þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur heimila ekki slíka upplýsingagjöf. Í undantekningartilfellum kunnum við að greina ekki frá slíkum atriðum ef við metum það svo að neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf vegi þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf

Reykjavík, 6 mars 2020



J. Sturla Jónsson  
Löggiltur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrartekjur</b>			
Leigutekjur .....	4	4.158.041	3.717.924
Aðrar tekjur .....		342.334	310.182
		<u>4.500.376</u>	<u>4.028.106</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna .....		450.257	408.805
Viðhald og framkvæmdir .....		1.041.228	935.468
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld .....		473.631	439.680
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld .....	5	295.941	296.680
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		109.613	116.303
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna .....	9	43.340	15.658
		<u>2.414.010</u>	<u>2.212.594</u>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		2.086.366	1.815.512
<b>Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur</b>			
Vaxtatekjur .....		16.459	7.440
Vaxtagjöld .....		( 1.308.349)	( 1.211.061)
		<u>( 1.291.890)</u>	<u>( 1.203.621)</u>
<b>Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána .....</b>		794.476	611.891
Verðbætur langtímalána .....		( 1.088.037)	( 1.170.169)
<b>Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar .....</b>		( 293.561)	( 558.278)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	4.790.373	2.942.550
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<u>4.496.812</u>	<u>2.384.272</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	92.126.708	83.202.731
Eignir til eigin nota .....	7	219.167	89.283
		<u>92.345.875</u>	<u>83.292.014</u>
Langtímakröfur .....		39.658	38.881
		<u>92.385.533</u>	<u>83.330.895</u>
		<b>Fastafjármunir</b>	
Viðskiptakröfur .....	9	61.455	91.192
Krafa á eiganda .....	17	0	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga .....	12	130.962	128.460
Aðrar skammtímakröfur .....		49.584	44.554
Hallveigarstígur 1, í söluferli .....		47.517	
Handbært fé .....	10	1.058.753	15.049
		<u>1.348.270</u>	<u>362.028</u>
		<b>Veltufjármunir</b>	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.093.051	3.001.000
Matshækkun fjárfestingareigna .....		52.220.085	47.326.684
Ójafnað eigið fé .....		( 8.083.520)	( 7.686.931)
	Eigið fé 11	<u>47.229.617</u>	<u>42.640.753</u>
<b>Skuldbindingar</b>			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi .....	12	1.594.810	1.013.477
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga .....	6,14	22.726	0
<b>Skuldir</b>			
Langtímaskuldir .....	13	42.818.284	37.534.659
Skuld við lánastofnun .....	15	28.943	958.592
Skuldir vegna fasteignakaupa .....	15	487.264	441.361
Áfallnir vextir .....		129.165	125.514
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	13	841.260	663.751
Aðrar skammtímaskuldir .....		404.222	314.816
Skuld við eiganda .....		177.512	0
		<u>2.067.593</u>	<u>2.504.035</u>
		<b>Skammtímaskuldir</b>	
		<u>44.885.877</u>	<u>40.038.694</u>
		<b>Skuldir samtals</b>	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
<b>Veðsetningar</b> .....	6		

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2019

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Árið 2019</b>				
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	3.001.000	47.326.684	( 7.686.930)	42.640.753
Hlutfjáraukning .....	92.051			92.051
Heildarhagnaður tímabilsins .....		4.893.401	( 396.589)	4.496.812
Eigið fé 31. desember 2019 .....	<u>3.093.051</u>	<u>52.220.085</u>	<u>( 8.083.519)</u>	<u>47.229.617</u>
<b>Árið 2018</b>				
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	3.001.000	44.361.906	( 7.106.424)	40.256.482
Heildarhagnaður ársins .....		2.964.778	( 580.506)	2.384.271
Eigið fé 31. desember 2018 .....	<u>3.001.000</u>	<u>47.326.684</u>	<u>( 7.686.930)</u>	<u>42.640.753</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit árið 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi .....		4.496.812	2.384.272
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota .....	7	5.944	7.349
Hrein fjármagnsgjöld .....		2.379.927	2.373.790
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	( 4.790.373)	( 2.964.778)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		2.092.310	1.800.633
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....		24.190	( 4.235)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		88.623	( 56.656)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		112.813	( 60.891)
Innheimtar vaxtatekjur .....		15.682	6.216
Greidd vaxtagjöld .....		( 1.291.181)	( 1.187.770)
		( 1.275.498)	( 1.181.554)
	Handbært fé frá rekstri	<u>929.625</u>	<u>558.188</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	6	( 4.007.066)	( 2.972.472)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	7	( 184.722)	( 25.686)
Sala á eignum til eigin nota .....		1.374	1.123
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga .....		( 1.985)	0
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting .....		260.285	76.099
Fjárfestingarhreyfingar		( 3.932.114)	( 2.920.936)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutfé .....		92.051	0
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi .....		478.306	645.233
Tekin ný langtímalán .....	13	9.400.000	3.041.224
Uppgreiðsla langtímalána .....		( 4.215.909)	0
Afborganir langtímalána .....	13	( 824.510)	( 641.018)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting .....		45.903	206.513
Skammtímalán, breyting .....		( 929.649)	( 922.729)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>4.046.192</u>	<u>2.329.224</u>
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b> .....		1.043.704	( 33.524)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>15.049</u>	<u>48.573</u>
<b>Handbært fé í lok tímabils</b> .....		<u>1.058.753</u>	<u>15.049</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé</b>			
Útgefið hlutfé .....			0
<b>Aðrar upplýsingar</b>			
Veltufé frá rekstri .....		816.812	619.079

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Félagbústaðir hf. (félagið) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Þönglabakka 4, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðum sé fylgt

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 6. mars 2020.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 6 og 21a.

### c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikningsins 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. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í eftirfarandi skýringum:

## Skýring 6 - mat fjárfestingaeigna

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

## 3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast mats á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

## 4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 97,2%.

## Skýringar, frh.:

### 5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun .....	241.788	239.433
Lífeyrissjóðsgjöld .....	31.171	29.900
Önnur launatengd gjöld .....	22.982	27.348
Laun og launatengd gjöld samtals .....	295.941	296.681
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk .....	23	24
Stöðugildi í lok ársins .....	23	26
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:		
Laun stjórnar (3) * .....	5.856	5.851
Auðun Freyr Ingvarsson, fv. framkvæmdastjóri ** .....	0	36.990
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri .....	20.287	4.356
Aðrir stjórnendur (3) .....	40.116	38.482
	66.259	85.679

\* Allir stjórnarmenn njóta sömu launa nema stjórnarformaður sem fær tvöföld laun meðstjórnanda.

\*\* Launagreiðslur á árinu 2019 innihalda launagreiðslur á uppsagnarfresti.

### 6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2019	2018
Kostnaðarverð 1.1. ....	35.876.047	32.903.575
Viðbót á árinu .....	4.030.576	2.972.472
Kostnaðarverð fyrir matshækkun .....	39.906.622	35.876.047
Matshækkun 1.1. ....	47.326.684	44.361.906
Matsbreyting ársins .....	4.893.401	2.964.778
Matshækkun 31.12.2019 .....	52.220.085	47.326.685
Bókfært verð 31.12.2019 .....	92.126.708	83.202.731
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á árinu .....	3.613.451	2.239.151
Seldar eignir á tímabilinu .....	( 45.000)	0
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu .....	328.424	648.028
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu .....	110.191	85.293
Lóðarleigusamningar .....	23.509	0
	4.030.576	2.972.472
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á árinu .....	4.893.401	2.964.778
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga .....	( 103.028)	( 22.228)
	4.790.373	2.942.550

#### Mat fjárfestingareigna

Við matið á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar sama ár. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

## Skýringar, frh.:

### 6. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Mat fjárfestingareigna

Fasteignamatíð er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2019. Frá febrúar til ársloka 2019 hefur vísitalan hækkað um 3,21%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna og skuldbindinga í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

#### Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 27.445 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 31.338 millj. kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 millj. kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins.

#### Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2019 nam 89.484 millj. kr. (2018: 80.253 millj. kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 63.640 millj. kr. (2018: 56.984 millj. kr.).

### 7. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1. ....	103.058	53.966	157.024
Viðbót á árinu .....	177.671	7.051	184.722
Selt á árinu .....	0	( 1.168)	( 1.168)
Kostnaðarverð 31.12 .....	280.729	59.849	340.578
Afskrifað 1.1. ....	52.851	14.889	67.740
Afskrifað á árinu .....	2.690	3.254	5.944
Fært út vegna selt á árinu .....	0	210	210
Afskrifað 31.12. ....	55.542	18.352	73.894
Bókfært verð 31.12.2018 .....	50.207	39.077	89.284
Hallveigarstígur 1, sölumeðferð, færð út .....	( 47.517)		
Bókfært verð 31.12.2019 .....	177.671	41.496	219.168

Skrifstofur Félagsbústaða eru fluttar í nýtt húsnæði að Þönglabakka 4 því er gamla skrifstofuhúsnæðið að Hallveigarstíg 1 í sölumeðferð og flokkast meðal veltufjármuna í efnahagsreikningi. Bókfært verð í árslok nam 47,5 millj. kr.

#### Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota samanstendur af tveimur eignum, annars vegar Hallveigarstíg 1, fasteignamat eignarinnar nam 260.650 millj. kr. í árslok (2018: 260.850 millj. kr.) Brunabótamat eignarinnar nam á sama tíma 209.150 millj. kr. (2018: 193.650 millj. kr.).

Hins vegar keypti félagið fasteignina Þönglabakka 4 á árinu, fasteignamat nam 231 millj. Kr. Brunabótamat nam 376 millj. Kr.

### 8. Langtímakröfur

Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn hsf. en félagið hefur gert samning við þá um búseturétt á fasteignum. Búseturéttur er samkvæmt lögum skilgreindur sem eignarhlutur í íbúð, að jafnaði 10% af verðmæti íbúðarinnar. Lögskráður eigandi íbúðanna er Búmenn hsf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag ásamt verðbótum.



## Skýringar, frh.:

### 9. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur nema 221,5 millj. kr. að kröfuvirði í árslok (2018: 221,2 m.kr.). Viðskiptakröfur eru færðar niður um 160 millj. kr. í árslok (2018: 130 millj. kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2019	2018
Niðurfærsla í ársbyrjun .....	130.000	140.000
Tapaðar kröfur á árinu .....	( 13.340)	( 25.658)
Framlag í afskriftareikning á árinu .....	43.340	15.658
Niðurfærsla í árslok .....	<u>160.000</u>	<u>130.000</u>

### 10. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

### 11. Eigið fé

#### Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.093 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

#### Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

#### Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2019. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

#### Eiginfjárstýring

Stefna félagsins er að eiginfjárstaða þess verði það sterk að stjórnendur hafi svigrúm til athafna komi til áfalla í ytra umhverfi s.s. lækkandi húsnæðisverð eða veruleg vanskil leigugreiðslna.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjástöðu.

### 12. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:	2019	2018
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi með endurgreiðslukvöð .....	1.449.433	953.052
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar .....	145.378	60.425
	<u>1.594.810</u>	<u>1.013.477</u>

Félagið hefur mótttekið stofnframlög sem ríki og Reykjavíkurborg hafa veitt í samræmi við lög 52/2016 um almennar íbúðir. Færð er skuldbinding vegna stofnframlaga sem bundin eru endurgreiðslukvöð en stofnframlögin skal endurgreiða að loknum lánstíma fjármögnunar, við breytingu á notkun eignarinnar eða við sölu hennar. Stofnframlög án endurgreiðslukvaðar eða þar sem hverfandi líkur eru á að komi til endurgreiðslu eru færð í gegnum rekstrarreikning með reglubundnum hætti á lánstíma fjármögnunar.

Hluti af stofnframlögum frá ríki eru ógreidd í lok tímabilsins, 130,4 m.kr. (2018: 128,5 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.

## Skýringar, frh.:

### 13. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2019	2018
<b>Verðtryggð skuldabréf:</b>		
Íbúðalánasjóður, afborganir árin 2019 - 2067 vextir 3,3% .....	24.029.092	27.924.427
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,8 - 3,2% .....	9.723.909	6.471.205
Útgefin skuldabréf 2,8 - 4% vextir .....	9.089.568	2.578.750
Önnur lántaka, vextir 2,0% .....	802.798	824.859
	<u>43.645.367</u>	<u>37.799.241</u>
<b>Óverðtryggð skuldabréf:</b>		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2019 - 2040, vextir 5,6% .....	389.714	399.168
Afallareikningur (yfírverðsreikningur) .....	( 375.538)	( 389.056)
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	43.659.543	38.198.409
Næsta árs afborganir .....	( 841.260)	( 663.751)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals .....	<u>42.818.284</u>	<u>37.534.659</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðal virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2019.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðum 27.445 millj.kr. (2018: 31.338 millj. kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 16.125 millj.kr. (2018: 6.369 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Lántökukostnaður að fjárhæð 245,3 millj. kr. (2018: 381,6 millj. kr.) er færður til lækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2019	2018
Árið 2019 .....		663.751
Árið 2020 .....	841.260	733.300
Árið 2021 .....	976.693	821.296
Árið 2022 .....	997.764	841.838
Árið 2023 .....	1.019.527	863.095
Árið 2024 .....	1.042.006	899.092
Síðar .....	38.782.294	33.376.038
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	<u>43.659.544</u>	<u>38.198.410</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

	2019	2018
<b>Hreyfingar með greiðsluáhrif</b>		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar .....	39.157.002	34.462.632
Ný lántaka .....	5.184.091	3.041.224
Afborganir .....	( 824.510)	( 641.018)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum .....	( 1.782.906)	1.123.995
	<u>41.733.677</u>	<u>37.986.833</u>
<b>Hreyfingar án greiðsluáhrifa</b>		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána .....	1.101.555	1.170.169
Vaxtaberandi skuldir 31. desember .....	<u>42.835.232</u>	<u>39.157.002</u>

## Skýringar, frh.:

### 14. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga um lóðir sem félagið leigir og eru metnir hafa óvissan líftíma.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
<b>Leigueignir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	0
Viðbætur .....	23.509
Staða 31.12.2019 .....	23.509
<b>Leiguskuldir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	0
Viðbætur .....	23.509
Afborganir leiguskulda .....	( 10)
	23.499
Skammtímahluti færður meðal annarra skammtímaskulda .....	( 773)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga 31.12.2019 .....	22.726
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>	
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	251
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	251

### 15. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun samtals 28,9 millj. kr. aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 487,3 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2019 er stefnt að því að greiða þessar skammtímaskuldir, en handbært fé í árslok er 1.059 millj. Kr.

### 16. Stýring fjárhagslegrar áhættur

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- Mótaðilaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Restraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu þess.

Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu m.a. með hliðsjón af áhættustefnu félagsins. Áhættunefnd starfar í umboði stjórnar og gefur hún stjórn reglubundið skýrslu um virkni og framkvæmd áhættustýringar ásamt mati á hagnýtu gildi áhættustefnunnar. Stjórnin hefur falið fjármálastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins.

## Skýringar, frh.:

### 16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

#### Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er tilkomin vegna áhættu af fjárhagslegu tapi ef fjármálastofnun sem Félagsbústaðir eiga viðskipti við eða aðrir mótaðilar í samningum geta ekki staðið við skuldbindingar sínar.

#### Samningar við fjármálastofnun

Við gerð samninga við fjármálastofnun skal stefnt að því að mótaðilinn sé með gott láns hæfismat. Jafnframt skal hugað að samningum sem takmarka mótaðilaáhættu í slíkum tilfellum, reynt skal eftir fremsta megni að kanna fjárhagslega getu mótaðilans.

#### Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta er lágmörkuð með því að leigjendur greiði 1 mánaðar leigu fyrirfram.

Félagið hefur á undanförunum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið yfir 97,5%. Félagið hefur undanfarin ár unnið með Motus, varðandi innheimtu leiguskulda þar sem reglulega er farið yfir innheimtuárangur og staða innheimtu á leigukröfum félagsins greind í samhengi við það sem almennt gerist hjá sambærilegum aðilum. Þá er einnig farið yfir þróun undanfarinna tímabila og rýnt í samhengi við almennt efnahagsástand. Jafnframt fylgist innheimtustjóri með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Einnig er unnið með velferðarsviði Reykjavíkurborgar, sem úthlutar íbúðum félagsins, varðandi uppgjör á vanskilum leigjenda félagsins sem eiga í erfiðleikum með að standa í skilum sökum fjárhags- og félagslegrar stöðu.

Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	Bókfært verð 2019	2018
Langtímakröfur .....	8	39.658	38.881
Viðskiptakröfur .....		61.972	91.192
Aðrar skammtímakröfur .....		49.584	44.554
Krafa á eiganda .....	16	0	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga .....		130.445	128.460
Handbært fé .....		1.058.753	15.049
Samtals .....		1.340.411	400.910

#### Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2019	Niðurfærsla 2019	Nafnverð kröfu 2018	Niðurfærsla 2018
Gjaldfallið innan síðasta árs .....	97.217	49.597	111.796	47.287
Gjaldfallið 1 - 2 ár .....	57.407	43.055	61.731	35.048
Gjaldfallið 3 ár og eldra .....	67.348	67.348	47.665	47.665
	221.972	160.000	221.192	130.000

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

## Skýringar, frh.:

### 16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

#### Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Félagið hefur undanfarin ár lagt áherslu á að jafna mánaðarlegar greiðslur skuldbindinga félagsins þ.m.t. afborganir af lánunum í takt við innheimtu tekna og vinna hlaupandi greiðsluáætlun til 12 mánaða í þeim tilgangi að sjá fyrir og stýra greiðsluflæði félagsins og lágmarka þannig lausafjárahættu félagsins.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir félagið á að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast, en í áhættustefnu er skuldsetning þó takmörkuð við löng skuldabréf sem hafa greiðsluferli í takt við tekjustreymi félagsins. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland.

Félagið hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 2.471 millj.kr. í árslok 2019 (2018: 1.541 millj. kr.)

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

31. desember 2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:</b>						
Vaxtaberandi skuldir	42.835.232	69.610.454	2.086.426	2.186.189	6.524.851	58.812.988
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	978.810	978.810	978.810	0	0	0
	<u>43.814.042</u>	<u>70.589.264</u>	<u>3.065.236</u>	<u>2.186.189</u>	<u>6.524.851</u>	<u>58.812.988</u>

31. desember 2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:</b>						
Vaxtaberandi skuldir	39.157.002	64.965.902	2.784.880	1.920.701	5.946.244	54.314.077
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	756.177	756.177	756.177	0	0	0
	<u>39.913.179</u>	<u>65.722.079</u>	<u>3.541.057</u>	<u>1.920.701</u>	<u>5.946.244</u>	<u>54.314.077</u>

#### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er áhættan á tapi vegna breytinga í gengi vaxta, verðbólgu eða vaxtaálagi. Markaðsáhættu er jafnan skipt í undirflokka þar sem áhrif mismunandi stærða á markaði eru skilgreind frekar. Miðað við núverandi efnahagsreikning er markaðsáhætta Félagsbústaða einkum rakin til breytinga á vöxtum og verðbólgu en áhætta vegna annarra þátta er minni.

## 16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Í þeim tilfellum sem um breytilega vexti er að ræða er áhættan falin í því að vextir hækki á markaði. Í tilfalli fastra vaxta á skuldir er markaðsáhættan falin í því að vextir lækki í framtíðinni og fyrirtækið beri hærri fjármagnskostnað en ef um breytilega vexti væri að ræða.

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinist þannig:

	Bókfært verð	
	2019	2018
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti .....	389.714	399.168
	<u>389.714</u>	<u>399.168</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði breytt afkomu um 4,0 millj. kr. (2018: 4,0 millj. kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

### Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er rakin til mismunar á verðtryggðum eignum og skuldum. Misræmi þar á milli veldur því að þróun verðbólgu getur haft neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Stærstur hluti af skuldum Félagsbústaða er verðtryggður og því hefur verðbólguástig áhrif á þá greiðslubyrði í framtíðinni. Verðtryggðir leigusamningar Félagsbústaða virka sem náttúruleg vörn gegn verðtryggðum skuldum og þar með er greiðsluflæði af eignum og skuldum hvorutveggja verðtryggt.

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 42.445 millj. kr. (2018: 37.799 millj. kr. ) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 445 millj. kr. (2018: 378 millj. kr.). Lækkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði aukið afkomu um sömu fjárhæð. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

### Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	Bókfært verð	Gangvirði
	2019	2019
Fjáreignir greinast þannig:		
Langtímakröfur .....	39.658	39.658
Skammtímakröfur .....	340.097	340.097
Handbært fé .....	1.058.753	1.058.753
	<u>1.438.508</u>	<u>1.438.508</u>
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir .....	42.835.232	42.823.460
Aðrar skammtímaskuldir .....	2.126.747	2.126.747
	<u>44.961.979</u>	<u>50.950.207</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

*Markaðsáhætta, frh.:*

*Rekstraráhætta*

Rekstraráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna ófullnægjandi upplýsingakerfa, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi eftirlits, lagalegrar áhættu, svika og mannlegra mistaka. Ímyndaráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna neikvæðrar ímyndar í augum viðskiptavina, mótaðila, hluthafa eða eftirlitsaðila. Eftirlit með rekstraráhættu er í höndum fjármáladeildar.

Fylgst er grannt með öllum rekstraráhættum í fyrirtækinu og þær mældar með reglubundnum hætti. Langtímamarkmið er að halda tapi vegna rekstraráhættu í lágmarki. Allar deildir bera megin ábyrgð á stýringu rekstraráhættu eigin deildar. Fjármáladeild ber ábyrgð á að þróa stefnu í rekstraráhættumálum og mæla rekstraráhættu auk þess að bera ábyrgð á skýrslugjöf til framkvæmdastjóra og stjórnar.

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess, jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargáfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 17. Tengdir aðilar

*Skilgreining á tengdum aðila*

Eigandi og systurfélög félagsins, stjórnarmenn, stjórnendur og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir teljast til tengdra aðila.

*Viðskipti við tengda aðila*

Tekjur frá eiganda námu 805 millj. kr. á árinu 2019 (2018: 398 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 591 millj. kr. á sama tímabili (2018: 556 millj. kr.).

Skammtímaskuld við eiganda nam í árslok 177,5 millj. kr. (2018, skammtímakrafa: 82,7 millj. kr.)

Upplýsingar um laun stjórnar og framkvæmdastjóra koma fram í skýringu nr. 5.

Félagsbústaðir gerðu samning við Reykjavík um kaup á 88 fasteignum samtals að fjárhæð 1.703 millj. kr. Afhending eignanna fór fram í apríl 2017 og hefur verið gerður samningur við Reykjavíkurborg um leigu eignanna frá sama tíma. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnum áætluðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 millj. kr. sem skal sinna á næstu 5 árum. Ef viðhaldskostnaður verður lægri þá hafa Félagsbústaðir skuldbundið sig til þess að greiða Reykjavíkurborg mismuninn.

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi félagsins. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

### 18. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2019 nam 5,0 millj.kr. (2018: 5,3 millj.kr.) þar af 5,0 millj. kr. (2018: 4,9 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

### 19. Önnur mál

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.650 millj kr. og um helmingur, 822 millj. kr. féll til á árunum 2018 til 2019, fyrstu 48 íbúðirnar voru afhentar síðla árs 2019. Áætlað er að síðasti áfangi samningis um 26 íbúðirnar verði afhentar í júní 2021 og samningsgreiðslur falli til á árunum 2020 og 2021.

Í júní 2019 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 36 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.155 millj kr.

Í nóvember 2018 undirritaði félagið samning við MótX um kauprétt á 30 íbúðum. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður 910 millj. 60 millj.kr. voru greiddar 2019 en kr. 850 falla til á árunum 2020 og 2021.

### 20. Breytingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum

Samstæðan beitir IFRS 16 leigusamningar frá 1. janúar 2019. Nokkrir aðrir reikningsskilastaðlar tóku einnig gildi 1. janúar 2019 en þeir hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins.

#### *IFRS 16*

Samkvæmt fyrri reikningsskilaaðferðum skilgreindi félagið við gildistöku samnings hvort hann væri eða innihéldi leigusamning samkvæmt IFRIC 4 Ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning. Félagið metur nú hvort samningur sé eða innihaldi leigusamning samkvæmt nýrri skilgreiningu á leigusamningi.

Við upptöku IFRS 16 valdi félagið að nýta sér það praktíska úrræði að halda sig við fyrra mat á því hvaða viðskipti eru leigusamningar. Félagið beitti því IFRS 16 aðeins á þá samninga sem áður höfðu verið skilgreindir sem leigusamningar. Samningar sem höfðu ekki verið skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 og IFRIC 4 voru ekki endurmetnir. Af því leiðir að skilgreining á leigusamningi samkvæmt IFRS 16 hefur aðeins verið beitt á samninga sem voru gerðir eða var breytt frá og með 1. janúar 2019.

Félagið hafði áður ekki skilgreind lóðarleigusamninga vegna lóða sem fasteignir félagsins standa á sem leigusamninga samkvæmt eldri reglum. Af þeim sökum og að félagið nýtti sér það hagnýta úrræði að endurskilgreina ekki eldri samninga hafði innleiðing IFRS 16 engin áhrif á upphafsefnahagsreikning ársins 2019. Af þeim sökum eru reikningsskilaaðferðum IFRS 16 einvörðungu beitt á lóðaleigusamninga sem gerðir eru eftir 1. janúar 2019.

Félagið leigir út fjárfestingarfasteignir sínar, þar með talið fasteignir í sinni eigu og leigugeignir. Félagið hefur flokkað þessa leigusamninga sem rekstrarleigusamninga. Félagið sem leigusali þarf ekki að gera breytingar við yfirfærslu í IFRS 16.

### 21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

#### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar, er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á því sem fyrir er í fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til söluhagnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (-tap) af fjárfestingareignum.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 6.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilunum.



## Skýringar, frh.:

### 21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### b. *Eignir til eigin nota*

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum.

Hagnaður og tap af sölu eigna til eigin nota er mismunur á söluandvirði þeirra og bókfærðu verði.

Afskriftir eru reiknaðar af afskrifanlegri fjárhæð, sem er kostnaðarverð eða endurmetið kostnaðarverð að frádregnu niðurlagsverði. Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign .....	50 ár
Áhöld og tæki .....	4,5 - 6 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi og breytt ef við á.

#### c. *Fjármálagerningar*

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

#### i. *Viðskiptakröfur, aðrar kröfur og handbært fé*

Um er að ræða fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Sjóðstreymi þeirra samanstendur eingöngu af höfuðstólsgreiðslum auk vaxta þegar við á. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignirnar færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

#### ii. *Fjárskuldir*

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru þessar fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar félagið hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir félagsins eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

#### iii. *Hlutfé*

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

#### *Kaup á eigin hlutum*

Þegar félagið kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

#### d. *Virðisrýrnun*

Félagið beitir einfaldri virðisrýrnunaraðferð vegna krafna sinna í samræmi við heimild IFRS 9 enda eru kröfurnar almennt með stuttan greiðslufrest og fela ekki í sér fjármögnun af hendi félagsins. Í því felst að félagið byggir niðurfærslu krafna á væntu tapi á líftíma krafna. Félagið byggir mat sitt á væntu tapi á sögulegum upplýsingum, ytri þáttum og væntingum til framtíðarhorfa.

### 21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. *Leigusamningar*

Félagið færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að fráregnum leiguilvilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar. Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 6 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 innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda ef við á, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning. Endurmat leiguskuldbindningar er fært til hækkunar leigueignar. Lóðaleigusamningar eru metnir gilda á líftíma viðkomandi eigna og því leigutími þeirra óviss. Leigueignir eru færðar meðal fjárfestingareigna og ekki afskrifaðar.

Félagið færir ekki upp leigueign og leiguskuld vegna leigusamninga sem ekki höfðu verið skilgreindir sem leigusamningar fyrir 1. janúar 2019.

Félagið skilgreinir þá leigusamninga sem það er leigusali í sem rekstrarleigusamninga.

#### f. *Tekjur*

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar. Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

#### g. *Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna*

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

#### h. *Matsbreyting fjárfestingareigna*

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

#### i. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna*

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum innleystur hagnaður / tap af fjárfestingareignum.

#### j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### k. *Starfsþáttayfirlit*

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsþáttayfirlit. Félagið skilgreinir rekstur sinn sem einn starfsþátt.

#### l. *Upptaka nýrra reikningsskilastaðla*

*Staðlar sem öðluðust gildi fyrir reikningsár sem hófust 1 janúar 2018 eða seinna.*

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Félagið hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Breytingar á tilvísunum til hugtakaramma alþjóðlegra reikningsskilastaðla.
- Skilgreiningu á fyrirtæki (breyting á IFRS 3).
- Skilgreining á mikilvægi (breytingar á IAS 1 og IAS 8).
- IFRS 17 Vátryggingasamningar.

# Stjórnarháttayfirlýsing

## Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórnendur félagsins taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, 5. útgáfu, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Kauphöll Íslands hf. í maí 2015. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélög nr. 2/1995, um ársreikninga nr. 3/2006, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög. Samþykktir félagsins kveða einnig á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfsemi og eru aðgengilegar á vefsíðu þess ásamt þeim lögum sem gilda um félagið.

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi, en Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnir stjórn. Hjá félaginu hafa því ekki verið skipaðar tilnefninganefnd og starfskjaranefnd. Þá birtir félagið ekki tilteknar upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthafa félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Stjórn félagsins er skipuð þremur stjórnarmönnum en ekki er skipuð varastjórn. Stjórn er kjörin á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma frá eiganda félagsins, Reykjavíkurborg. Stjórnin kys sér formann og varaformann og skiptir að öðru leyti sjálf með sér verkum.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að sjá til þess að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfsemi og eftirlit með stjórnendum. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á [www.felagsbustadir.is](http://www.felagsbustadir.is). Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Stjórn hélt 18 fundi á árinu 2019 auk aðalfundar. Stjórn var endurkjörin á aðalfundi í maí og hana skipa:

\* Haraldur Flosi Tryggvason, er fæddur árið 1966, stjórnarformaður, tók sæti í stjórn félagsins þann 25. mars 2015. Hann er lögmaður og starfar hjá LBM Mandat slf. Hann hefur áður fengist við rekstur, stjórnun og kennslu. Hann er jafnframt stjórnarmaður í Landsbréfum.

\* Heiða Björg Hilmisdóttir, er fædd árið 1971 og tók sæti í stjórn félagsins 6. september 2018. Heiða Björg er borgarfulltrúi, formaður Velferðarráðs og varaformaður Samfylkingarinnar. Hún hefur fjölbreytta reynslu úr stjórnarstörfum bæði fyrirtækja og grasrótarfélaga, menntuð næringarráðgjafi, MBA og er með próf í jákvæðri sálfræði.

\* Laufey Línal Ólafsdóttir, er fædd 1974 og tók sæti í stjórn Félagsbústaða þann 6. september 2018. Hún lauk BA-prófi í stjórn málafræði frá HÍ 2017 og er nú að leggja lokahönd á MA gráðu í blaða- og fréttamennsku við sama skóla. Laufey situr í stjórn Félags einstæðra foreldra og í stjórn EAPN (European Anti-Poverty Network) á Íslandi fyrir hönd þess félags.

Stjórnarformaður er óháður félaginu og eiganda þess. Meðstjórnendur eru tengdir félaginu annar sem leigjandi og hinn borgarfulltrúi og formaður Velferðarráðs. Stjórnarmenn eiga ekki beina eða óbeina eignarhluti í félaginu. Stjórnarmenn hafa ekki hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða stóra hluthafa. Þá gegna stjórnarmenn ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórnarformaður er óháður félaginu og eiganda þess. Meðstjórnendur eru tengdir félaginu annar sem leigjandi og hinn borgarfulltrúi og formaður Velferðarráðs. Stjórnarmenn eiga ekki beina eða óbeina eignarhluti í félaginu. Stjórnarmenn hafa ekki hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða stóra hluthafa. Þá gegna stjórnarmenn ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra þann 15. október 2018. Sigrún er með meistaragráðu í sálfræði og diploma í leiðtogaþjálfun. Hún var áður bæjarstjóri í Sandgerði í tvö kjörtímabil 2010 til 2018 og framkvæmdastjóri Rauða kross Íslands frá 1993 til 2005.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

Stjórn ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu. Markmið stjórnar með innra eftirliti og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlítni við lög og reglur. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Stjórn skipar áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Framkvæmdastjóri leggur áhættuskýrslu reglulega fyrir stjórn. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

Stjórn hefur falið innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að annast innri endurskoðun hjá félaginu. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita stjórn óháða staðfestingu og ráðgjöf og leggja mat á og bæta virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu.

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem skráð eru í kauphöll, að starfrækja regluvörslu. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt. Regluvörður hefur einnig með höndum samskipti félagsins við Fjármálaeftirlitið og Kauphöll Íslands hf. Regluvörður félagsins er Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri félagsins.

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktu og starfsreglna stjórnar. Stjórnarmenn skulu vera sjálfstæðir í störfum sínum og standa vörð um hagsmuni félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög nr. 2/1995 og starfsreglur stjórnar. Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins samkvæmt lögum og samþykktum þess. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júní hvert ár og taka þar fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Tvisvar sinnum á ári eru haldnir fundir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns félagsins. Þá er haldinn fundur árlega með Reykjavíkurborg þar sem rekstraráætlun félagsins til fimm ára er lögð fram og staðfest. Stjórn skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

---

## Um Félagsbústaði

Tvisvar sinnum á ári eru haldnir fundir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns félagsins. Þá er haldinn fundur árlega með Reykjavíkurborg þar sem rekstraráætlun félagsins til fimm ára er lögð fram og staðfest. Stjórn skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

## Samfélagslegt hlutverk

Hlutverk Félagsbústaða er að stuðla að velferð í Reykjavík með því að tryggja framboð langtíma félagslegs leiguhúsnæðis og sinna þannig samfélagslegri ábyrgð Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum. Rekstur Félagsbústaða skal vera fjárhagslega sjálfbær en í því felst að til lengri tíma verði heildartekjur félagsins í samræmi við heildarkostnað þannig að jafnvægi náist í sjóðstreymi félagsins. Á árinu 2019 fékk félagið vottun og heimild til þess að gefa út félagsleg skuldabréf. Það eru skuldabréf sem gefin eru út til að fjármagna verkefni sem hafa jákvæð samfélagsleg áhrif. Einn helsti hvatinn að útgáfunni er vaxandi krafa fjárfesta um samfélagslega ábyrga fjárfestingakosti. Félagsbústaðir er fyrsta og eina fyrirtækið hérlandis sem gefið hefur út félagsleg skuldabréf.

## Starfsmannamál

Á heimasíðu félagsins er að finna mannauðsstefnu, þjónustustefnu og siðareglur sem eru leiðbeinandi fyrir starfsmenn og starfsemi Félagsbústaða. Áhersla er lögð á að starfsmenn viðhaldi faglegri hæfni og þekkingu.

## Umhverfismál

Félagið hefur sett sér umhverfisstefnu sem miðar að nýtingu vistvænna byggingarefna við framkvæmdir á vegum þess og eftirlit með orkunýtingu við framkvæmdir og í rekstri á eignum þess. Félagið hefur hafði hönnun á vistvænu húsnæði fyrir fatlaða í Breiðholti. og er markmiðið að húsið verði svansvottað. Félagið hefur sett sér markmið um losun gróðurhúsalofttegunda og úrgangs í tengslum við starfsemi sína. Bifreiðum í eigu félagsins hefur verið skipt út fyrir rafbíla.

## Innkaup

Á árinu 2019 voru samþykktar innkaupareglur fyrir félagið sem hafa þann tilgang að stuðla að vönduðum, hagkvæmum og ábyrgum innkaupum og tryggja gæði vöru, þjónustu og verka sem félagið kaupir.

Orkuveita Reykjavíkur  
Samstæða  
Ársreikningur 2019

Orkuveita Reykjavíkur  
Bæjarhálsi 1  
110 Reykjavík

Kt. 551298-3029

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðra endurskoðenda .....	5
Rekstrarreikningur .....	9
Yfirlit um heildarafkomu .....	10
Efnahagsreikningur .....	11
Eiginfjárfirlit .....	12
Sjóðstreymisyfirlit .....	13
Skýringar .....	14
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf (óendurskoðuð) .....	63



# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Orkuveita Reykjavíkur er sameignarfyrirtæki sem starfar á grundvelli laga nr. 136/2013 um Orkuveitu Reykjavíkur. Samstæðan veitir þjónustu í gegnum félög sín sem reka orkuver, rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og gagnaveitu á þjónustuvæði sínu.

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga félaga með skráð skuldabréf. Hann hefur að geyma ársreikning Orkuveitu Reykjavíkur og dótturfélaga þess.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2019 nam 6.916 milljónum kr. (2018: 5.978 milljónir kr.). Heildarafkoma samstæðunnar á árinu 2019 nam 22.972 milljónir kr. (2018: 18.844 milljónir kr.). Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar 369.884 milljónum kr. í árslok (31.12.2018: 340.089 milljónir kr.). Eigið fé nam 182.299 milljónum kr. í árslok (31.12.2018: 160.827 milljónir kr.) og er eiginfjárlutfall samstæðunnar 49,3% (31.12.2018: 47,3%).

Í upphafi ársins sem og í árslok voru eigendur móðurfyrirtækisins þrír, en þeir eru:	Eignarhluti
Reykjavíkurborg .....	93,539%
Akraneskaupstaður .....	5,528%
Borgarbyggð .....	0,933%

Stjórn Orkuveitu Reykjavíkur leggur til við aðalfund að greiddur verði arður til eiganda á árinu 2020 vegna rekstarársins 2019 að fjárhæð 1.750 milljónir kr. Vísað er að öðru leyti til ársreikningsins varðandi ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Breytingar í samstæðu Orkuveitu Reykjavíkur

Þann 1. janúar 2019 var starfsemi Orku náttúrunnar ohf. skipt í tvö félög, annars vegar Orku náttúrunnar ohf, sem er með starfrækslugjaldmiðil íslenska krónu, og hins vegar í ON Power ohf, sem er með starfrækslugjaldmiðil bandaríkjadollar.

Starfsemi Orku náttúrunnar felur í sér framleiðslu á rafmagni og heitu vatni í Andakílsárvirkjun og Nesjavallavirkjun, kaup og sölu á rafmagni til heimila og fyrirtækja á almennum markaði og heildsölumarkaði, rekstur jarðhitasýningar, götulýsingar og hleðslustöðva.

Starfsemi ON Power felur í sér framleiðslu á rafmagni og heitu vatni í Hellisheiðarvirkjun, kaup og sölu á rafmagni á heildsölumarkaði, sölu á rafmagni til stórnótenda í erlendum gjaldmiðli ásamt rekstri og uppbyggingu jarðhitagarðs.

Í desember 2019 var stofnað dótturfélag, Carbfix ohf., sem hefur það markmið að stuðla að frekari þróun og útbreiðslu Carbfix kolefnisbindingaraðferðarinnar með það að markmiði að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og sporna gegn loftlagsbreytingum.

## Stjórnarhættir

Stjórn OR leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og efla þá. Stjórnarháttum Orkuveitu Reykjavíkur er skipað með lögum nr. 136/2013, sameignarsamningi eigenda, eigendastefnu og starfsreglum stjórnar. Starfsreglurnar taka einnig mið af siðareglum OR, Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland ehf. og Samtökum atvinnulífsins og handbók stjórnarmanna, útgefinni af KPMG. Um dótturfélög gilda samþykktir hvers félags og starfsreglur stjórna þeirra. Þessi skjöl eru aðgengileg á heimasíðu Orkuveitu Reykjavíkur, [www.or.is](http://www.or.is). Stjórn Orkuveitu Reykjavíkur hefur skipað starfskjaranefnd og hefur tilnefnt fulltrúa í endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar.

Um meginstarfsemi Orkuveitu Reykjavíkur (OR) gilda lög nr. 136/2013. Stjórnarhættir OR eiga að tryggja fagmennsku, hagkvæmni, ráðdeild, gegnsæi og ábyrgð í rekstrinum. Sameignarsamning og eigendastefnu má sjá á vef OR, [www.or.is](http://www.or.is). Þá hefur stjórn OR auk stjórna dótturfélaga í samstæðunni sett sér ítarlegar starfsreglur auk siðareglna sem einnig er að finna á vef OR.

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

---

### Stjórn

Stjórn OR er samkvæmt lögum um fyrirtækið skipuð sex fulltrúum, fimm kjörnum af borgarstjórn Reykjavíkur og einum kjörnum af bæjarstjórn Akraness. Borgarbyggð hefur áheyrnarfulltrúa í stjórn. Borgarstjórn Reykjavíkur kýs formann og varaformann stjórnarinnar úr hópi fulltrúa Reykjavíkurborgar. Stjórn ber ábyrgð á fjármálum og rekstri OR. Tvær nefndir starfa á vegum stjórnar OR; Endurskoðunarnefnd og Starfskjaranefnd.

Samhliða ársreikningi gefur OR út ársskýrslu 2019 þar sem m.a. er gerð nánari grein fyrir stjórnarháttum OR. Skýrsluna er að finna á slóðinni arsskýrsla2019.or.is.

Í skýringum 28 til og með 32 með ársreikningi er að finna upplýsingar um áhættustýringu Orkuveitu Reykjavíkur.

### Ófjárhagslegar upplýsingar

Samhliða ársreikningi þessum gefur Orkuveita Reykjavíkur út ársskýrslu 2019. Skýrslan er samþætt og unnin í samræmi við leiðbeiningar Nasdaq OMX Nordic. Í henni er gerð grein fyrir stjórnarháttum, umhverfismálum, starfsmannamálum og félagsmálum eins og krafa er gerð um í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga. Í skýrslunni er einnig gerð grein fyrir viðskiptalíkani OR samstæðunnar, helstu viðskiptaferlum og hagsmunaaðilum að rekstrinum. Í henni er gerð grein fyrir mannréttindastefnu OR og hvernig OR spornar við svikum og mútum. Þá eru í henni ávörp stjórnarformanns og forstjóra. Í viðauka með ársreikningi á bls. 63 er gerð nánari grein fyrir ófjárhagslegum upplýsingum.

Vegna Covid-19 veirunnar er ljóst að faraldurinn muni hafa áhrif á efnahagslíf Íslands og heimsins. OR gerir reglulega álagspróf þar sem gert er ráð fyrir gengisfalli, lækkun álverðs og verðbólgu. Sjóðsstaða er sterk um þessar mundir og er í dag um 21,4 milljarðar jafnframt hefur félagið aðgang að lánalínum að fjárhæð 7 milljarðar út árið 2020. Félagið er vel rekstrarhæft og getur vel tekið á sig áföll um fyrirsjáanlega framtíð.

Skýrslan er árituð af óháðum sérfræðingum á sviði fjármála, umhverfismála, félagsmála og stjórnháttu auk stjórnarmanna Orkuveitu Reykjavíkur og forstjóra.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra Orkuveitu Reykjavíkur er ársreikningur samstæðunnar 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 félaga með skráð skuldabréf. Að áliti stjórnar og forstjóra gefur ársreikningurinn glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2019 ásamt rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á árinu og lýsir helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn Orkuveitu Reykjavíkur og forstjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2019.

Reykjavík, 12. mars 2020.

Í stjórn fyrirtækisins:

*Brynhildur Davíðsdóttir*  
*Sigríður Rut Júlíusdóttir*  
*Gylfi Magnússon*  
*Eyþór Laxdal Arnalds*  
*Hildur Björnsdóttir*  
*Valgarður Lyngdal Jónsson*

Forstjóri:

*Bjarni Bjarnason*

# Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eigenda Orkuveitu Reykjavíkur.

## Áritun á samstæðuársreikning

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Orkuveitu Reykjavíkur (hér eftir „samstæðan“) fyrir árið 2019. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma yfirlýsingu stjórnar og forstjóra, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, eiginfjáryfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2019, efnahag hans 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og íslensk lög og reglur um ársreikninga.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við að í yfirlýsingu stjórnar og forstjóra sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar að lágmarki sem ber að veita í skýrslu stjórnar samkvæmt lögum um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfylfum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð samstæðunni. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar árið 2019. 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.

Eftirfarandi atriði teljum við vera lykilatriði í endurskoðun okkar:

#### Skýring á lykilatriði í endurskoðuninni

#### Hvernig var brugðist við lykilatriði í endurskoðun

##### Mat framleiðslu- og veitukerfis

Sjá umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir í skýringu 39 (d) bls. 51 og skýringu 13 á bls. 26 til 28:

Við höfum skilgreint mat framleiðslu- og veitukerfa sem lykilatriði við endurskoðun okkar vegna ársins 2019. Veitu- og framleiðslukerfi samstæðunnar eru metin útfrá afskrifuðu endurstofnverði í samræmi við ákvæði IAS 16.

Það felur í sér að lagt er mat á breytingu byggingarkostnaðar samskonar eigna og bæði stofnverð og uppsafnaðar fyrningar eru endurmetnar í samræmi við þær breytingar.

Samstæðan framkvæmir virðisrýrnunarpróf á reikningsskiladegi og færir virðisrýrnun á eignirnar ef niðurstaðan er sú að núvirt tekjustreymi eignanna er lægra en bókfært virði þeirra. Einnig getur endurmat eignanna aldrei orðið hærra en sem nemur núvirtu tekjustreymi þeirra.

Sem hluti af endurskoðun okkar fórum við yfir aðferðafræði félagsins við mat á framleiðslu- og veitukerfa og samkvæmni þess við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Við fórum yfir ferli samstæðunnar við endurmatið og virðisrýrnunarpróf. Við fórum einnig yfir virkni líkana sem samstæðan notar við matið.

Við lögðum mat á forsendur stjórnenda með samanburði við opinberar upplýsingar þar sem það á við. Í þeim tilvikum þar sem forsendur byggja ekki á opinberum upplýsingum lögðum við sjálfstætt mat á forsendur stjórnenda.

Við þessa skoðun var verðmatssérfræðingur notaður til aðstoðar.

## Áritun óháðra endurskoðenda, frh.:

---

Forsendur sem notaðar eru við endurmatið og virðisrýrnunarprófið byggja á mati stjórnenda og eru að hluta til huglæggar. Þar sem eignfærð framleiðslu- og veitukerfi eru verulegur liður í samstæðuársreikningnum getur hver breyta í forsendum haft veruleg áhrif á afkomu og efnahag samstæðunnar. Vinna okkar náði bæði til mats á endurmati og virðisrýrnun framleiðslu- og veitukerfa.

---

### Innlausn tekna

Sjá umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir í skýringu 39 (j) á bls. 56 og skýringu 4 á bls. 18 til 19:

Tekjur af sölu og dreifingu á raforku og heitu vatni eru innleystar miðað við mælingar inná kerfin að teknu tilliti til orkutapa sem eiga sér stað í dreifukerfum. Mismunur á því magni sem kemur inná kerfin að frádregnum töpum og reikningsfærði notkun myndar tímabilsleiðréttingu sem er færð á reikningsskiladegi.

Sökum þess að tekjuskráning í lok ársins er byggð á áætlun stjórnenda er ákveðin óvissa bundin í tekjuskráningu er snýr að lotun tekna og tilvist. Af þeim sökum beinum við sjónum okkar sérstaklega að lotun tekna í endurskoðuninni, auk annarra endurskoðunaraðgerða er snúa að tekjuinnlausn.

Við endurskoðun á tekjum höfum við lagt mat á eftirlitsþætti í tekjukerfum samstæðunnar. Þá höfum við prófað ákveðna eftirlitsþætti er snúa að skráningu tekna. Við höfum skoðað og lagt mat á tölvueftirlitsumhverfi samstæðunnar þar sem við höfum meðal annars farið yfir hvernig aðgangsstýringum er háttáð inn í fjárhagskerfi og í undirkerfi er snúa að tekjuskráningu.

Við höfum beitt gagnaendurskoðunaraðgerðum þar sem við höfum m.a. yfirfarið afstemmingar á undir og yfirkerfi, beðið um staðfestingu ákveðinna viðskiptavina á mótteknu magni raforku og heitu vatni, veltu og stöðu í viðskiptamannabókhalda í árslok. Við höfum einnig skoðað innborganir eftir áramótin þar sem ekki fékkst staðfest staða frá viðskiptavinum.

Við höfum einnig framkvæmt greiningaraðgerðir þar sem við höfum borið saman við væntingar okkar við raunverulega tekjuskráningu hjá samstæðunni.

---

### Mat á innbyggðum afleiðum

Sjá umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir í skýringu 29 (c) bls. 41 til 42 og í skýringu 18 á bls. 31, og umfjöllun um þrepaskiptingu gangvirðis í skýringu 33 á bls. 46 til 47.

Innbyggð afleiða í raforkusölusamningum er færð á efnahagsreikning þar sem verð ákveðinna raforkusamninga við stórnotendur eru bundnir við álverð. Þar sem sala á rafmagni og álverð er ekki nátengd gera reikningsskilastaðlar kröfu um að áhættan er snýr að tengingu við álverð sé metin sérstaklega.

Innbyggðu afleiðan telst vera þriðja þreps fjárskuld en mat á slíkum fjármálagjöfningi er háð forsendum stjórnenda sem og ytri þáttum. Sökum þess hversu viðkvæmt matið er gagnvart breytingum í forsendum þar sem hver breyta í forsendum matsins getur haft veruleg áhrif á afkomu og efnahag samstæðunnar teljum við þessa áhættu vera verulega og því lykilþáttur í endurskoðuninni.

Við endurskoðun okkar yfirforum við verðmatsaðferðir samstæðunnar og samkvæmni við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Við yfirforum ferli samstæðunnar við greiningu og mat á forsendum sem notaðar við gangvirðismat ásamt því að yfirfara verðmatslíkön sem stuðst er við og endurreiknuðum virði afleiðunnar miðað við upplýsingar sem við öfluðum.

Við þessa skoðun var verðmatssérfræðingur notaður til aðstoðar.

## Áritun óháðra endurskoðanda, frh.:

---

### Aðrar upplýsingar

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir þar með talið öðru efni en ársreikningi. Upplýsingar í ársskýrslu, fyrir utan ársreikning og áritun óháðs endurskoðanda, er annað efni sem birt er. Félagið mun afhenta okkur ársskýrsluna eftir áritun okkar á ársreikningnum. Álit okkar nær ekki yfir upplýsingar í ársskýrslu eða öðru efni sem félagið gefur út og við gefum ekki staðfestingu á þeim upplýsingum sem í því efni er. Í sambandi við endurskoðun á ársreikningi félagsins felst ábyrgð okkar í því að lesa yfir efni ársskýrslunnar þegar við höfum fengið hana afhenta og athuga hvort að um verulegt ósamræmi sé á milli hennar og ársreikningsins eða þekkingu okkar sem við höfum aflað í endurskoðuninni eða hvort að í ársskýrslunni séu verulegar villur. Við munum koma á framfæri til stjórnar félagsins og beita viðeigandi aðgerðum ef verulegar villur eða ósamræmi við ársreikninginn koma upp.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda

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

Nægjanleg vissa er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er 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 ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við faglegu mati (e. professional judgement) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, 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, skjálafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft. 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, frh.:

---

- 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 ársreikningsins 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrgð fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar á samstæðunni.

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 afhent stjórn og endurskoðunarnefnd endurskoðunarskýrslu þar sem gerð er grein fyrir þessum atriðum og er hún í samræmi við áritun þessa.

Við höfum ekki veitt félaginu neina þá þjónustu sem telst óheimilt að veita samhliða endurskoðun í samræmi við lög um endurskoðendur. 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 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 lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfa ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar veða þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

Við vorum kjörnir endurskoðendur félagsins á aðalfundi þann 4. apríl 2019 en þetta er annað samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.  
Reykjavík, 12. mars 2020

*Davíð Arnar Einarsson*

---

Davíð Arnar Einarsson, löggiltur endurskoðandi,

*J. Sturla Jónsson*

---

J. Sturla Jónsson, löggiltur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur .....	5	46.569.730	45.594.861
Söluhagnaður .....		396	321.354
Rekstrartekjur samtals		<u>46.570.126</u>	<u>45.916.215</u>
Orku kaup og orkuflutningur .....		( 5.658.834)	( 6.106.174)
Laun og launatengd gjöld .....	8	( 6.871.986)	( 6.146.613)
Launatengd gjöld - viðbótarframlag í lífeyrissjóð .....		0	( 31.875)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 5.867.087)	( 5.014.837)
		<u>( 18.397.906)</u>	<u>( 17.299.499)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir (EBITDA) .....</b>		<u>28.172.219</u>	<u>28.616.715</u>
Afskriftir .....	10	( 12.121.294)	( 10.270.945)
<b>Rekstrarhagnaður (EBIT) .....</b>		<u>16.050.925</u>	<u>18.345.771</u>
Vaxtatekjur .....		416.293	380.992
Vaxtagjöld .....		( 7.194.532)	( 6.911.403)
Aðrar tekjur (önnur gjöld) af fjáreignum og fjárskuldum .....		( 2.019.003)	( 7.222.848)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	11	<u>( 8.797.242)</u>	<u>( 13.753.258)</u>
Áhrif hlutdeildarféлага .....	16	( 544)	6.033
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.253.139	4.598.545
Tekjuskattur .....	12	( 336.769)	1.379.848
<b>Hagnaður ársins</b>		<u><u>6.916.370</u></u>	<u><u>5.978.394</u></u>

Skýringar á bls. 14-62 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Yfirlit um heildarafkomu 2019

	Skýr.	2019	2018
Hagnaður ársins .....		<u>6.916.370</u>	<u>5.978.394</u>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
<b>Liðir færðir beint á eigið fé sem munu ekki vera færðir síðar í rekstrarreikning</b>			
Endurmat, hækkun .....	13	14.922.393	8.389.138
Tekjuskattur af endurmati .....	20	( 2.102.110)	( 1.677.828)
		<u>12.820.283</u>	<u>6.711.310</u>
<b>Liðir færðir beint á eigið fé sem gætu verið færðir síðar í rekstrarreikning</b>			
Gangvirðisbreytingar fjáreigna á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu .....	17	1.364.646	251.808
Þýðingarmunur .....	24	1.870.935	5.902.197
		<u>3.235.581</u>	<u>6.154.005</u>
Önnur heildarafkoma eftir skatta .....		<u>16.055.863</u>	<u>12.865.315</u>
Heildarafkoma .....		<u><u>22.972.234</u></u>	<u><u>18.843.708</u></u>

Skýringar á bls. 14-62 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	13	328.956.132	303.582.858
Óefnislegar eignir .....	14	2.498.099	1.999.523
Leigueign .....	15	2.488.863	0
Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum .....	16	73.753	67.296
Eignarhlutar í öðrum félögum .....	17	5.216.267	3.859.015
Áhættuvarnarsamningar .....	19	229.072	295.670
Tekjuskattsinneign .....	20	4.879.759	3.819.233
Fastafjármunir samtals		<u>344.341.945</u>	<u>313.623.595</u>
Birgðir .....	21	1.195.475	1.019.807
Viðskiptakröfur .....	22	4.915.008	5.482.511
Áhættuvarnarsamningar .....	19	388.451	946.717
Aðrar skammtímakröfur .....	22	368.978	496.986
Fyrirframgreiddur kostnaður .....		184.464	307.939
Bundnar innstæður og markaðsverðbréf .....	23	9.833.014	7.223.231
Handbært fé .....	23	8.657.025	10.988.087
Veltufjármunir samtals		<u>25.542.415</u>	<u>26.465.279</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>369.884.360</u></u>	<u><u>340.088.874</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Endurmatsreikningur varanlegra rekstrarfjármuna .....		93.186.474	83.821.060
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		48.585.813	42.972.671
Gangvirkisreikningur .....		4.760.587	3.395.941
Þýðingarmunur .....		2.411.820	540.882
Óráðstafað eigið fé .....		33.354.772	30.096.679
<b>Eigið fé samtals</b>	24	<u>182.299.466</u>	<u>160.827.232</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	25	138.955.006	133.577.622
Leiguskuld .....	15	2.355.873	0
Lífeyrisskuldbinding .....	26	723.084	682.404
Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum .....	18	5.307.027	4.270.604
Áhættuvarnarsamningar .....	19	613.778	777.053
Tekjuskattsskuldbinding .....	20	14.679.794	12.813.107
Langtímaskuldir samtals		<u>162.634.563</u>	<u>152.120.791</u>
Viðskiptaskuldir .....		2.926.455	3.125.135
Vaxtaberandi skuldir .....	25	15.064.107	17.706.249
Leiguskuld .....	15	153.878	0
Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum .....	18	1.372.302	1.046.265
Áhættuvarnarsamningar .....	19	317.233	548.022
Fyrirframinnheimtar tekjur .....		149.735	162.980
Tekjuskattur til greiðslu .....	12	1.693.071	1.497.031
Aðrar skammtímaskuldir .....	27	3.273.550	3.055.169
Skammtímaskuldir samtals		<u>24.950.331</u>	<u>27.140.851</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>187.584.894</u>	<u>179.261.642</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>369.884.360</u></u>	<u><u>340.088.874</u></u>

Skýringar á bls. 14-62 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 2019

	Endurmats- reikningur rekstrarfjárm.	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Gangvirðis- reikningur	Þýðingar- munur	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
<b>Árið 2019</b>						
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	83.821.060	42.972.671	3.395.941	540.882	30.096.679	160.827.232
Leiðrétting á stöðu 1.1. .... (	21.564)				21.564	0
Endurmat, hækkun .....	14.922.393					14.922.393
Tekjuskattsáhrif af endurmati ..... (	2.102.110)					( 2.102.110)
Gangvirðisbreytingar fjáreigna í gegnum heildarafkomu .....			1.364.646			1.364.646
Þýðingarmunur .....				1.870.938		1.870.938
Hagnaður ársins .....					6.916.370	6.916.370
Heildarafkoma .....	12.798.719	0	1.364.646	1.870.938	6.937.931	22.972.234
Innlausn endurmats vegna afskrifta ..... (	3.433.305)				3.433.305	0
Hlutdeild í hagnaði dóttur- og hlutdeildarfél. umfram mótttekinn arð ....		5.613.142			( 5.613.142)	0
Greiddur arður .....					( 1.500.000)	( 1.500.000)
Eigið fé 31. desember 2019 .....	93.186.474	48.585.813	4.760.587	2.411.820	33.354.772	182.299.466
<b>Árið 2018</b>						
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	80.349.640	16.805.347	3.144.133	( 5.361.315)	48.295.719	143.233.524
Endurmat, hækkun .....	8.389.138					8.389.138
Tekjuskattsáhrif af endurmati ..... (	1.677.828)					( 1.677.828)
Gangvirðisbreytingar fjáreigna í gegnum heildarafkomu .....			251.808			251.808
Þýðingarmunur .....				5.902.197		5.902.197
Hagnaður ársins .....					5.978.394	5.978.394
Heildarafkoma .....	6.711.310	0	251.808	5.902.197	5.978.394	18.843.708
Innlausn endurmats vegna afskrifta ..... (	3.239.891)				3.239.891	0
Hlutdeild í hagnaði dóttur- og hlutdeildarfél. umfram mótttekinn arð ....		26.167.324			( 26.167.324)	0
Greiddur arður .....					( 1.250.000)	( 1.250.000)
Eigið fé 31. desember 2018 .....	83.821.060	42.972.671	3.395.941	540.882	30.096.679	160.827.232

Skýringar á bls. 14-62 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		6.916.370	5.978.394
Leiðrétt fyrir:			
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	11	8.797.242	13.753.258
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага .....	16	544 (	6.033)
Tekjuskattur .....	12	336.769 (	1.379.848)
Afskriftir .....	10	12.121.294	10.270.945
Söluhagnaður eigna .....		( 396)	( 321.354)
Lífeyrisskuldbinding, hækkun .....		42.980	76.843
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		28.214.803	28.372.204
Birgðir, hækkun .....		( 175.668)	( 82.481)
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun) .....		895.581 (	557.459)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		58.929 (	240.761)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		28.993.646	27.491.503
Innborgaðar vaxtatekjur .....		337.231	397.918
Greidd vaxtagjöld .....		( 5.372.708)	( 4.805.897)
Móttekinn arður .....		55.713	33.831
Greiðslur v. annarra fjármunatekna og fjármagnsgjalda .....		327.848 (	580.996)
Greiddir skattar .....		( 1.477.262)	( 1.482.446)
Handbært fé frá rekstri		22.864.467	21.053.913
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....	13	( 18.537.372)	( 15.325.095)
Fjárfesting í óefnislegum eignum .....	14	( 772.281)	( 545.692)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna .....		9.713	431.473
Kaup á eignum í öðrum félögum .....		( 7.000)	0
Sala á eignarhlutum í félögum .....		12.472	0
Breyting á bundnum innlánum .....		500.000	1.000.000
Breyting á markaðsverðbréfum .....		( 2.286.016)	( 1.747.623)
Aðrar fjáreignir .....		0	3.903.336
Fjárfestingarhreyfingar		( 21.080.484)	( 12.283.601)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	25	16.966.850	20.562.335
Afborganir langtímaskulda .....	25	( 19.145.055)	( 22.072.703)
Greiðslur vegna gjaldeyrisvarna .....		( 484.429)	( 1.657.785)
Greiddur arður .....	24	( 1.500.000)	( 1.250.000)
Afborganir leiguskulda .....	25	( 144.238)	0
Fjármögnunarhreyfingar		( 4.306.872)	( 4.418.153)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....		( 2.522.888)	4.352.159
Handbært fé í ársbyrjun .....		10.988.087	6.254.983
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....		191.827	380.945
Handbært fé í árslok .....	23	8.657.025	10.988.087
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....		( 65.139)	( 448.539)
Skammtímaskuldir, breyting .....		65.139	448.539
<b>Aðrar upplýsingar</b>			
Veltufé frá rekstri .....	37	21.683.679	24.337.015

Skýringar á bls. 14-62 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Orkuveita Reykjavíkur (OR) er sameignarfyrtæki sem starfar á grundvelli laga nr. 136/2013 um Orkuveitu Reykjavíkur. OR er með höfuðstöðvar á Íslandi að Bæjarhálsi 1 í Reykjavík. Samstæðureikningur OR geymir ársreikning móðurfyrirtækisins og dótturfélaga þess, (sem vísað er til í heild sinni sem „samstæðunnar“) og hlutdeild í hlutdeildarfélögum. Samstæðuársreikningur Orkuveitu Reykjavíkur er hluti af samstæðuársreikningi Reykjavíkurborgar.

Samstæðan veitir þjónustu í gegnum félög sín sem reka orkuver, rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og gagnaveitu á þjónustuvæði sínu.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga félaga með skráð skuldabréf.

Stjórn staðfesti og heimilaði birtingu ársreikningsins 12. mars 2020.

Fjallað er um reikningsskilaaðferðir samstæðunnar í skýringu 39.

### b. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill OR. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

### c. Matsaðferðir

Reikningsskil samstæðunnar eru gerð á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að hluti varanlegra rekstrarfjármuna hafa verið endurmetnir til gangvirðis, innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum, eignarhlutar í öðrum félögum og aðrar fjáreignir og fjárskuldir eru færð á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringu 39.

### d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í eftirfarandi skýringum:

- skýring 13 - varanlegir rekstrarfjármunir (endurmat dreifi- og framleiðslukerfis og mat á virðisrýnun)
- skýring 17 - eignarhlutir í öðrum félögum (mat forsenda við útreikning gangvirðis eignarhluta flokkaðra til sölu)
- skýring 18 - innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum (mat forsenda við útreikning gangvirðis)
- skýring 19 - aðrar fjáreignir og aðrar fjárskuldir (mat forsenda við útreikning gangvirðis)
- skýring 20 - tekjuskattseign og tekjuskattsskuldbinding (mat á skattalegum framtíðarhagnaði á móti yfirfæranlegu tapi)
- skýring 29 - markaðsáhætta

# Skýringar

---

## 3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Við gerð ársreikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018 að undanskildum breytingum sem lýst er hér að neðan.

### *IFRS 16 leigusamningar*

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 leigusamningar frá 1. janúar 2019. Aðrir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2019 hafa óveruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að færa leigueign og leiguskuld 1.1.2019 án áhrifa á eigið fé. Samanburðarfrjárhæðum vegna ársins 2018 hefur ekki verið breytt, þ.e. þær eru settar fram eins og þær voru birtar áður samkvæmt IAS 17 og tengdum tulkunum. Breytingunum á reikningsskilaaðferðum er lýst nánar hér á eftir. Þá hefur skýringarkröfum skv. IFRS 16 að jafnaði ekki verið beitt á samanburðarupplýsingar.

### *Skilgreining á leigusamningi*

Samkvæmt fyrri reikningsskilaaðferðum skilgreindi samstæðan við gildistöku samnings hvort hann væri eða innihéldi leigusamning samkvæmt IFRIC 4 *Ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning*. Samstæðan metur nú hvort samningur sé eða innihaldi leigusamning samkvæmt nýrri skilgreiningu á leigusamningi, eins og nánari grein er gerð fyrir í skýringum 39 t.

Við upptöku IFRS 16 valdi samstæðan að halda sig við fyrra mat á því hvaða viðskipti eru leigusamningar. Samstæðan beitti því IFRS 16 aðeins á þá samninga sem áður höfðu verið skilgreindir sem leigusamningar. Samningar sem höfðu ekki verið skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 og IFRIC 4 voru ekki endurmetnir. Af því leiðir að skilgreining á leigusamningi samkvæmt IFRS 16 hefur aðeins verið beitt á samninga sem voru gerðir eða var breytt frá og með 1. janúar 2019.

### *Samstæðan sem leigutaki*

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna leigusamninga um fasteignir og lóðir sem samstæðan er leigutaki að. Sem leigutaki flokkaði samstæðan leigusamninga áður í rekstrarleigusamninga eða fjármögnunarleigusamninga byggt á mati á því hvort samningarnir yfirfærðu að verulegu leyti alla áhættu og allan ávinning af eignarhaldi á undirliggjandi eignum. Samkvæmt IFRS 16 færir samstæðan leigueignir og leiguskuldir vegna flestra leigusamninga, þ.e. þessir samningar eru færðir í efnahagsreikning samstæðunnar sem leigueignir og leiguskuldir í sér línu í efnahagsreikningi samstæðunnar.

Við gildistöku eða endurmat samnings sem inniheldur leigupátt skiptir samstæðan endurgjaldi samkvæmt samningnum á einstaka leigupætti og aðra þætti samningsins samkvæmt hlutfallslegu sjálfstæðu verði þeirra. Samstæðan hefur hins vegar valið að aðskilja ekki þá þætti samninga sem eru ekki leigupættir í leigusamningum um fasteignir þar sem samstæðan er leigutaki og mun þess í stað færa leigupætti og aðra þætti samninganna saman sem einn leigupátt.

### *Leigusamningar flokkaðir sem rekstrarleigusamningar skv. IAS 17*

Við upptöku IFRS 16 eru leiguskuldir vegna leigusamninga metnar miðað við núvirði ógreiddra leigugreiðslna, þar sem leigugreiðslur eru núvirtar með vöxtum samstæðunnar á nýju lánsfé 1. janúar 2019. Leigueignir eru metnar miðað við frjárhæð sem jafngildir leiguskuldinni, leiðréttri vegna fyrirframgreiddra eða áfallinna leigugreiðslna. Leigueignir eru metnar miðað við frjárhæð sem jafngildir leiguskuldinni, leiðréttri vegna fyrirframgreiddra eða áfallinna leigugreiðslna. Samstæðan lagði mat á virðisrýmun leigueigna á innleiðingardeggi IFRS 16 og var niðurstaða þess sú að engar vísbendingar væru um virðisrýmun leigueigna.

# Skýringar

## 3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum, frh.

### *Leigusamningar flokkaðir sem rekstrarleigusamningar skv. IAS 17, frh.*

Samstæðan nýtti sér undanþágu um að færa ekki leigueignir og leiguskuldir vegna leigusamninga styttri en 12 mánuðir ásamt því að undanskilja beinan upphafskostnað frá mati leigueignar á upphafsdegi beitingar og færa ekki leigueign og leiguskuldir vegna leigusamninga um eignir sem hafa lágt verðgildi. Samstæðan notaði vitneskju um liðna atburði við ákvörðun leigutíma þegar leigusamningur innihélt heimildir til að framlengja hann eða segja honum upp.

### *Samstæðan sem leigusali*

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki áhrif á samninga þar sem samstæðan er leigusali.

### *Áhrif við upptöku og á árinu*

Við upptöku IFRS 16 færði samstæðan leigueignir og leiguskuldir í efnahagsreikningi þar sem leigueignir jafngilda leiguskuldum 1. janúar 2019. Vegna færslu leigusamninga samkvæmt IFRS 16 hefur samstæðan fært í rekstrarreikning afskriftir og vaxtagjöld í stað gjaldfærslu á leigu. Áhrif upptökunnar 1. janúar 2019 og áhrif á árinu 2019 eru eftirfarandi:

	1. janúar til 31. desember	1. janúar 2019	31. desember 2019
Áhrif upptöku í efnahagsreikningi:			
Leigueignir.....		2.571.612	2.488.863
Leiguskuldir.....		2.571.612	2.509.752
Tekjuskattsskuldbinding.....		0 (	7.854)
Eigið fé .....		0 (	13.035)
Áhrif upptöku í rekstrarreikningi:			
Afskriftir.....	110.805		
Vaxtagjöld.....	72.006		
Bakfærð leiga meðal annars rekstrarkostnaðar..... (	161.923)		
Tekjuskattur..... (	7.854)		
Samtals áhrif í rekstrarreikningi 1.1.2019 til 31.12.2019..	13.035		

Við færslu leiguskulda vegna leigusamninga sem voru flokkaðir sem rekstrarleigusamningar hefur samstæðan núvirt leigugreiðslurnar með því að nota vexti samstæðunnar á nýju lánsfé þann 1. janúar 2019. Vegnir meðalvextir sem voru notaðir eru 3,08%.

# Skýringar

## 3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum, frh.

Áhrif við upptöku og á árinu, frh.

Ef staðallinn hefði ekki verið tekinn upp 1. janúar 2019 hefðu áhrifin orðið þau að EBITDA á árinu 2019 hefði verið 162 millj. kr. lægri og hagnaður ársins 13 millj. kr. hærri. Áhrifin á árinu 2019 greinast þannig:

Rekstrarreikningur	1. janúar til 31. desember	Áhrif nýs staðals	Eftir IFRS 16 1.1.-31.12.2019
Rekstrartekjur.....	46.570.126	0	46.570.126
Rekstrarkostnaður.....	( 18.559.829)	161.923	( 18.397.906)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir (EBITDA)</b>	<b>28.010.297</b>	<b>161.923</b>	<b>28.172.219</b>
Afskriftir.....	( 12.010.489)	( 110.805)	( 12.121.294)
<b>Rekstrarhagnaður (EBIT)</b>	<b>15.999.808</b>	<b>51.118</b>	<b>16.050.925</b>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	( 8.725.236)	( 72.006)	( 8.797.242)
Áhrif hlutdeildarféлага.....	( 544)	0	( 544)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>7.274.028</b>	<b>( 20.889)</b>	<b>7.253.139</b>
Tekjuskattur.....	( 344.623)	7.854	( 336.769)
<b>Hagnaður ársins</b>	<b>6.929.405</b>	<b>( 13.035)</b>	<b>6.916.370</b>

Áhrif upptöku á IFRS 16 á efnahagsreikning félagsins greinist þannig 1. janúar 2019:

Efnahagsreikningur	31.12.2018	Áhrif nýs staðals	1.1.2019
Leigueignir.....	0	2.571.612	2.571.612
Eignir samtals.....	313.623.595	2.571.612	316.195.207
Eigið fé.....	160.827.232	0	160.827.232
Leiguskuld.....	0	2.421.297	2.421.297
Næsta árs afborgun leiguskuldar.....	0	150.315	150.315
Skuldir samtals.....	179.261.642	2.571.612	181.833.254
Eigið fé og skuldir samtals.....	340.088.874	2.571.612	342.660.486

Áhrif IFRS 16 á starfspáttuupplýsingar og EBITDA eru í skýringu 6. Nánari upplýsingar um reikningsskilaaðferðir samkvæmt IFRS 16 og IAS 17 eru í skýringu 39 t.

# Skýringar

## 4. Starfsemi og tekjuskráning samstæðufélaga

Eftirfarandi eru upplýsingar um starfsemi samstæðufélaga. Sundurliðun tekna eftir afurðum er að finna í skýringu nr. 5 og tekjur eftir starfsþáttum í skýringu nr. 6.

Vörur og þjónusta	Eðli, tímasetning tekjuinnlausnar og greiðsluskilmálar
a. Sala á rafmagni	ON Power ohf. og Orka náttúrunnar ohf. annast framleiðslu og sölu á rafmagni og Veitur ohf. dreifa rafmagni skv. gjaldskrá. Tekjur af sölu og dreifingu á raforku eru færðar í rekstrarreikning samkvæmt mældri afhendingu til kaupenda á tímabilinu og föstu gjaldi. Gjaldskrá fyrir dreifingu raforku er háð tekjumörkum sem gefin er út af Orkustofnun í samræmi við raforkulög nr. 65/2003. Við tengingu á nýju húsnæði við veitukerfi raforku og við endurnýjun á tengingu, er innheimt sérstakt gjald til að mæta kostnaði vegna nýrra kerfa eða endurnýjunar þeirra. Tekjur af tengigjöldum eru færðar í rekstrarreikning við tengingu. Viðskiptakröfur vegna sölu á rafmagni hafa alla jafna 30 daga greiðslufrest og er gjalddagi sá sami og eindagi. Einstaka samningar við ákveðna viðskiptavini gætu verið með öðru greiðslufyrirkomulagi en það er frekar undantekning.
b. Sala á heitu vatni	Veitur ohf., ON Power ohf. og Orka náttúrunnar ohf. annast framleiðslu á heitu vatni og Veitur ohf. annast dreifingu á heitu vatni. Tekjur af sölu og dreifingu á heitu vatni eru færðar í rekstrarreikning samkvæmt mældri afhendingu til kaupenda á tímabilinu og föstu gjaldi. Við tengingu á nýju húsnæði við veitukerfi hitaveitu og við endurnýjun á tengingu, er innheimt sérstakt gjald til að mæta kostnaði vegna nýrra kerfa eða endurnýjunar þeirra. Tekjur af tengigjöldum eru færðar í rekstrarreikning við tengingu. Viðskiptakröfur vegna sölu á heitu vatni hafa alla jafna 30 daga greiðslufrest og er gjalddagi sá sami og eindagi. Einstaka samningar við ákveðna viðskiptavini gætu verið með öðru greiðslufyrirkomulagi en það er frekar undantekning.
c. Sala á köldu vatni	OR Vatns- og fráveita sf. annast öflun og dreifingu á köldu vatni. Tekjur af sölu á köldu vatni taka mið af stærð húsnæðis sem er tengt kerfum, auk fasts gjalds sem er fært línulega yfir tímabil. Lögbundin takmörkun á efri mörkum gjaldskrár félagsins er 0,5% af fasteignamati. Að auki eru tekjur færðar samkvæmt mældri notkun á köldu vatni hjá tiltekinni atvinnustarfssemi. Við tengingu á nýju húsnæði við veitukerfi vatnsveitu og við endurnýjun á tengingu, er innheimt sérstakt gjald til að mæta kostnaði vegna nýrra kerfa eða endurnýjunar þeirra. Tekjur af tengigjöldum eru færðar í rekstrarreikning við tengingu. Viðskiptakröfur vegna sölu á köldu vatni hafa alla jafna 30 daga greiðslufrest og er gjalddagi sá sami og eindagi. Einstaka samningar við ákveðna viðskiptavini gætu verið með öðru greiðslufyrirkomulagi en það er frekar undantekning. Vatns- og fráveitugjöld eru innheimt á fyrstu 9 mánuðum ársins en tekjunum er dreift jafnt á allt árið reikningshaldslega.
d. Fráveita	OR Vatns- og fráveita sf. annast rekstur fráveitu. Tekjur fráveitu taka mið af stærð húsnæðis sem er tengt kerfum, auk fasts gjalds sem er fært línulega yfir tímabil. Lögbundin takmörkun á efri mörkum gjaldskrár er 0,5% af fasteignamati. Við tengingu á nýju húsnæði við veitukerfi fráveitu og við endurnýjun á tengingu, er innheimt sérstakt gjald til að mæta kostnaði vegna nýrra kerfa eða endurnýjunar þeirra. Tekjur af tengigjöldum eru færðar í rekstrarreikning við tengingu. Viðskiptakröfur vegna fráveitu hafa alla jafna 30 daga greiðslufrest og er gjalddagi sá sami og eindagi. Einstaka samningar við ákveðna viðskiptavini gætu verið með öðru greiðslufyrirkomulagi en það er frekar undantekning. Vatns- og fráveitugjöld eru innheimt á fyrstu 9 mánuðum ársins en tekjunum er dreift jafnt á allt árið reikningshaldslega.



# Skýringar

## 4. Starfsemi og tekjuskráning samstæðufélaga, frh.

### Vörur og þjónusta

### Eðli, tímasetning tekjuinnlausnar og greiðsluskilmálar

#### e. Aðrar tekjur

Gagnaveita Reykjavíkur ehf. sér um rekstur gagnaflutningskerfis. Tekjur af gagnaflutningskerfi eru færðar við afhendingu á vöru og þjónustu. Um er að ræða samkeppnisrekstur sem er undir eftirliti Póst- og fjarskiptastofnunar. Orkuveita Reykjavíkur sér um leigu á húsnæði og búnaði, tilfallandi sölu á sérfræðiþjónustu og fleiru. Leigutekjur eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum og aðrar tekjur við afhendingu á vöru eða þjónustu. Viðskiptakröfur vegna annarra tekna og leigutekna hafa alla jafna 30 daga greiðslufrest.

## 5. Tekjur af vöru- og þjónustusölu

Tekjur samstæðunnar af sölu á vörum og þjónustu sundurliðast þannig:	2019	2018
Rafmagn.....	19.383.914	19.248.507
Heitt vatn.....	12.789.501	12.630.589
Kalt vatn.....	2.890.309	3.172.786
Fráveita.....	5.594.225	5.299.106
Aðrar tekjur.....	5.911.782	5.243.872
Tekjur af vöru- og þjónustusölu samtals.....	46.569.730	45.594.861

## 6. Starfspáttayfirlit

### Starfspættir og miðlar

Starfssvæði félaga í samstæðu Orkuveitu Reykjavíkur eru einkum á höfuðborgarsvæðinu, en nær auk þess til Suður- og Vesturlands. Samstæðan skiptist í þrjá starfspætti, Orkusala og framleiðsla, Veitur og aðra

**Orkusala og framleiðsla** annast framleiðslu á rafmagni og varmaorku í orkuverum, raforkusölu til stóriðju og smásölu auk reksturs og nýframkvæmda vegna götulýsingar.

**Veitur** sjá um dreifingu rafmagns, varmaorkuvinnslu á lághitasvæðum og dreifingu varmaorku frá lághitasvæðum og jarðvarmavirkjunum, vatnsöflun og dreifingu á köldu vatni og fráveitustarfsemi.

**Önnur starfsemi** nær yfir rekstur gagnaflutningskerfis, leigu húsnæðis og búnaðar, tilfallandi sölu sérfræðiþjónustu og fleira.

Samstæðan er tekjuskattsskyld, nema sá hluti starfseminnar sem lýtur að rekstri vatnsveitu og fráveitu, sem er háður lögum nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga og lögum nr. 9/2009 um rekstur fráveitna. Rekstur hitaveitu er háður orkulögum nr. 58/1967, m.a. um arðsemi. Sá hluti raforkurekstursins sem fellur undir sérleyfisrekstur samkvæmt raforkulögum nr. 65/2003 er háður tekjumörkum samkvæmt ákvörðun Orkustofnunar.

# Skýringar

## 6. Starfspáttayfirlit, frh.

Miðill	Opinberar kvaðir
Hitaveita	Um sérleyfisveitur gildir að ráðherra staðfestir gjaldskrá og hún öðlast gildi við birtingu í Stjórnartíðindum.
Rafveita, dreifing	Orkustofnun er send gjaldskrá til staðfestingar. Birta skal gjaldskrá opinberlega.
Rafveita, framleiðsla	Samkeppni er um orkusölu og því eru verðbreytingar á orkuhluta rafmagnsverðs ekki háðar samþykki stjórnvalda.
Vatnsveita	Lögbundin takmörkun á efri mörkum gjaldskrár er 0,5% af fasteignamati. Birta skal gjaldskrá í Stjórnartíðindum.
Fráveita	Gjaldskrá skal standa undir öllum kostnaði. Birta skal gjaldskrá í Stjórnartíðindum.
Gagnaveita	Samkeppnisrekstur sem er undir eftirliti Póst- og Fjarskiptastofnunar.

### *Viðskiptavinir sem hafa veruleg áhrif á tekjur samstæðunnar*

Einn viðskiptavinur Orkusölu og framleiðslu hefur veruleg áhrif á fjárhæð heildartekna samstæðunnar á árinu 2019 vegna kaupa á rafmagni til stóriðju. Tekjur samstæðunnar frá þessum viðskiptavini, námu 5.903 milljónum kr. eða 12,7% af heildartekjum. (2018: 6.144 milljónir kr. eða 11,3% af heildartekjum).

# Skýringar

## 6. Starfspáttayfirlit, frh.

Starfspáttaupplýsingar eru birtar eftir innri upplýsingagjöf OR. Starfspáttir sem eru birtir eru *Veitur*, sem samanstanda af veiturekstri samstæðunnar í heitu og köldu vatni, dreifingu rafmagns og fráveitu, Orkusala og framleiðsla vegna samkeppnisreksturs í framleiðslu og sölu rafmagns og heits vatns auk *Annarrar starfsemi* sem sýnir rekstur móðurfyrirtækisins og *Gagnaveitu Reykjavíkur*. Móðurfyrirtækið sér um þjónustu við dótturfélög, leigu húsnæðis og búnaðar og fleira. Gagnaveita Reykjavíkur sér um rekstur gagnaflutningskerfis.

Við gerð starfspáttayfirlits er notast við sömu reikningsskilareglur og samstæðan notast við og lýst er í skýringu 39.

### Rekstrarstarfspáttir - svið

Árið 2019	Veitur	Orkusala og framleiðsla	Önnur starfsemi	Jöfnunar-færslur	Beiting IFRS 16*	Samtals
Tekjur frá þriðja aðila .....	28.888.456	14.179.522	3.502.147	0		46.570.126
Tekjur innan samstæðu .....	4.014.286	4.726.898	8.343.194	( 17.084.378)	(	0)
Tekjur starfspáttá .....	32.902.742	18.906.420	11.845.341	( 17.084.378)		46.570.126
Rekstrargjöld starfspáttá .....	( 17.941.848)	( 8.274.973)	( 9.427.386)	17.084.378	161.923	( 18.397.906)
Rekstrarhagnaður starfspáttá, EBITDA .....	14.960.894	10.631.448	2.417.955	0	161.923	28.172.219
Afskriftir .....	( 5.430.576)	( 4.946.765)	( 1.633.149)		( 110.805)	( 12.121.294)
Afkoma starfspáttá, EBIT .....	9.530.318	5.684.683	784.807	0	51.118	16.050.925
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	( 3.043.492)	( 2.630.320)	( 1.688.965)	( 1.362.459)	( 72.006)	( 8.797.242)
Áhrif hlutdeildarféлага .....	0	0	544	0		544
Tekjuskattur .....	( 732.959)	( 602.751)	478.803	512.285	7.854	( 336.769)
Hagnaður (tap) ársins .....	5.753.866	2.451.612	( 425.899)	( 850.175)	( 13.035)	6.916.370
<b>Árið 2018</b>						
Tekjur frá þriðja aðila .....	28.547.607	14.362.387	3.006.220	0		45.916.215
Tekjur innan samstæðu .....	3.271.509	4.571.879	7.471.011	( 15.314.399)	(	0)
Tekjur starfspáttá .....	31.819.116	18.934.266	10.477.231	( 15.314.399)		45.916.215
Rekstrargjöld starfspáttá .....	( 16.091.802)	( 8.201.064)	( 8.321.032)	15.314.399		( 17.299.500)
Rekstrarhagnaður starfspáttá, EBITDA .....	15.727.314	10.733.202	2.156.199	0		28.616.715
Afskriftir .....	( 5.284.361)	( 3.610.586)	( 1.375.998)	0		( 10.270.945)
Afkoma starfspáttá, EBIT .....	10.442.953	7.122.616	780.202	0		18.345.770
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	( 3.376.721)	( 907.649)	( 1.927.908)	( 7.540.981)		( 13.753.258)
Áhrif hlutdeildarféлага .....	0	0	6.033	0		6.033
Tekjuskattur .....	( 850.526)	( 1.060.552)	491.518	2.799.409		1.379.848
Hagnaður (tap) ársins .....	6.215.706	5.154.415	( 650.155)	( 4.741.572)		5.978.394

\* Upplýsingar sem stjórnendur horfa til vegna starfspáttá taka ekki mið af reglum IFRS 16.

# Skýringar

## 6. Starfsþáttayfirlit, frh.

### Rekstrarstarfsþættir - svið, frh.

	Veitur	Orkusala og framleiðsla	Önnur starfsemi	Jöfnunarfærslur	Beiting IFRS 16*	Samtals
<b>Efnahagur (31.12.2019)</b>						
Varanlegir rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir .....	166.763.273	131.123.708	33.567.250	0		331.454.232
Leigueignir .....	0	0	0		2.488.863	2.488.863
Aðrar eignir .....	17.485.349	10.956.734	158.713.621	( 151.214.439)		35.941.265
						<u>369.884.360</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	62.611.008	57.530.973	154.019.113	( 120.141.981)		154.019.113
Leiguskuldir .....	0	0	0		2.509.752	2.509.752
Aðrar skuldir .....	12.867.235	13.439.264	31.664.028	( 26.914.498)		31.056.029
						<u>187.584.894</u>
<b>Fjárfestingar</b>						
Varanlegir rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir .....	9.959.235	4.867.051	4.548.507	0		19.374.792
<b>Efnahagur (31.12.2018)</b>						
Varanlegir rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir .....	152.659.606	122.261.566	30.661.209	0		305.582.381
Aðrar eignir .....	17.305.051	7.786.039	159.058.806	( 149.643.402)		34.506.493
						<u>340.088.874</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	62.300.634	58.219.127	155.477.198	( 124.713.088)		151.283.870
Aðrar skuldir .....	11.189.885	8.310.387	30.092.174	( 21.614.674)		27.977.771
						<u>179.261.642</u>
<b>Fjárfestingar</b>						
Varanlegir rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir .....	6.948.654	4.694.831	4.716.621	0		16.360.107

# Skýringar

## 7. Greining á rekstri jarðvarmaorkuvera

Upplýsingar um afkomu á framleiðslu raforku og heitu vatni sbr. 5. mgr. 41. gr. laga nr. 65/2003:

	Raforka 2019	Heitt vatn 2019	Raforka 2018	Heitt vatn 2018
<b>Jarðvarmavirkjanir</b>				
Tekjur .....	9.745.898	3.972.998	8.937.101	3.907.206
Rekstrargjöld .....	( 2.260.428)	( 985.692)	( 2.115.614)	( 905.204)
Afskriftir .....	( 3.405.497)	( 1.492.114)	( 2.689.919)	( 899.497)
Afkoma fyrir fjármagnsgjöld .....	4.079.973	1.495.191	4.131.568	2.102.505
Arðsemi fjárfestingar .....	4,3%	4,8%	5,1%	8,8%

Hellisheiðarvirkjun og Nesjavallavirkjun eru blandaðar virkjanir, þar sem bæði er framleitt heitt vatn og raforka.

Við skiptingu á sameiginlegum kostnaði er miðað við skiptireglu Orku náttúrunnar og ON Power sem Orkustofnun hefur hafnað. Orkustofnun er skylt lögum samkvæmt að setja félögunum nýjar skiptireglur í kjölfar höfnunarinnar, sem stofnunin hefur ekki gert enn. Uns Orkustofnun setur félögunum nýjar skiptireglur þá er afkoma miðla miðuð við skiptireglur Orku náttúrunnar og ON Power sem ekki hafa verið samþykktar af Orkustofnun.

## 8. Laun og launatengd gjöld

	2019	2018
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun .....	6.531.982	5.825.605
Mótframlag í lífeyrissjóði .....	866.243	780.361
Viðbótarframlag í lífeyrissjóðinn Brú .....	0	31.875
Breyting lífeyrisskuldbindingar .....	73.843	104.576
Önnur launatengd gjöld .....	597.684	551.389
Laun og launatengd gjöld samtals .....	8.069.752	7.293.806
Laun og launatengd gjöld eru þannig færð í ársreikninginn:		
Gjaldfært í rekstrarreikningi .....	6.871.986	6.178.487
Eignfært á framkvæmdir .....	1.197.767	1.115.319
Laun og launatengd gjöld samtals .....	8.069.752	7.293.806
Starfsmannafjöldi:		
Fjöldi ársverka .....	602	558
Starfskjör stjórnar, forstjóra og framkvæmdastjóra móðurfyrirtækis og dótturfélaga greinast þannig:		
Laun stjórnar móðurfyrirtækis .....	19.274	16.202
Laun forstjóra móðurfyrirtækis 1) .....	31.634	42.216
Laun þriggja framkvæmdastjóra móðurfyrirtækis (fjórir frá 1.10.2019) .....	86.220	74.849
Laun þriggja stjórnar dótturfélaga .....	14.915	18.120
Laun þriggja framkvæmdastjóra dótturfélaga .....	80.889	80.448
Starfslokagreiðslur, þar með talið mótframlag í lífeyrissjóð 2) .....	0	18.077
	232.932	249.911

1) Í tvo mánuði á árinu 2018 voru tveir forstjórnar móðurfyrirtækis vegna úttektar á vinnustaðameningu í Orkuveitunni.

2) Framkvæmdastjóri Orku náttúrunnar ohf. lét af störfum á árinu 2018. Laun og launatengd gjöld vegna starfsloka voru gjaldfærð að fullu á árinu 2018.

# Skýringar

## 9. Þóknun greidd til endurskoðanda

	2019	2018
Þóknun vegna endurskoðunar ársreiknings og könnunar árshlutauppgjöra .....	19.056	24.007
Önnur þjónusta greidd til endurskoðanda .....	1.375	9.714
Samtals þóknun greidd til endurskoðanda .....	20.431	33.721

## 10. Afskriftir og virðisrýrnun

	2019	2018
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna, sbr. skýringu 13 .....	11.736.785	10.117.272
Afskrift leigueignar .....	110.805	0
Afskriftir óefnislegra eigna, sbr. skýringu 14 .....	273.704	153.673
Afskriftir og virðisrýrnun færð í rekstrarreikning .....	12.121.294	10.270.945

## 11. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2019	2018
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	416.293	380.992
Vaxtagjöld og greiddar verðbætur .....	( 4.738.400)	( 4.313.317)
Áfallnar verðbætur .....	( 1.779.693)	( 1.881.751)
Ábyrgðargjald til eigenda 1) .....	( 676.439)	( 716.334)
Vaxtagjöld samtals .....	( 7.194.532)	( 6.911.403)
Gangvirðisbreytingar innbyggðra afleiða í raforkusölusamningum .....	( 1.362.459)	( 7.540.981)
Gangvirðisbreytingar fjáreigna til sölu .....	5.078	15
Gangvirðisbreytingar fjáreigna og fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstur .....	586.648	( 186.784)
Gangvirðisbreyting áhættuvarnarsamninga .....	( 230.800)	2.777.686
Uppgjör áhættuvarnarsamninga .....	( 122.306)	( 2.318.375)
Gengismunur .....	( 950.877)	9.760
Arðstekjur .....	55.713	35.831
Aðrar tekjur (gjöld) af fjáreignum og fjárskuldum samtals .....	( 2.019.003)	( 7.222.848)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	( 8.797.242)	( 13.753.258)

1) Samstæðan greiddi ábyrgðargjald til núverandi og fyrrverandi eigenda OR vegna ábyrgða sem þeir hafa veitt á skuldir samstæðunnar samkvæmt ákvörðun aðalfundar OR árið 2005. Gjaldið er á ársgrunni, 0,89% (2018: 0,91%) á lán vegna sérleyfisstarfsemi og 0,60% (2018: 0,58%) á lán vegna samkeppnisstarfsemi. Útreikningur gjaldsins er gerður miðað við stöðu lána í lok hvers ársfjórðungs. Ábyrgðargjaldið nam samtals 676 milljónum kr. á árinu 2019 (2018 : 716 milljónir kr.) og er fært á meðal vaxtagjalda.

### Gangvirðisbreytingar gegnum rekstur

Við mat á gangvirði óskráðra fjáreigna og fjárskulda er beitt viðurkenndum verðmatsaðferðum sem er lýst í skýringu 39. Gangvirðisbreyting sem færð er til gjalda í rekstrarreikningi vegna þessa nemur samtals 1.002 milljónum kr. á árinu 2019 (2018: gjaldfærsla að fjárhæð 4.950 milljónir kr.). Gangvirðisbreytingar sem tilheyra fjáreignum og fjárskuldum sem flokkaðar eru á stigi 3 er gjaldfærsla að fjárhæð 5 milljónum kr. á árinu 2019 (2018: gjaldfærsla 7.728 milljónir kr.).

# Skýringar

## 12. Tekjuskattur

Félög í samstæðunni eru tekjuskattsskyld vegna starfsemi sinnar í samræmi við 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt fyrir utan að rekstur vatnsveitu og fráveitu er undanþeginn tekjuskatti.

Móðurfyrirtækið er í 37,6% skatthlutfalli en önnur skattskyld félög samstæðunnar hafa 20% skatthlutfall.

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:	2019	2018
Tekjuskattur til greiðslu .....	1.693.071	1.497.031
Breyting á frestuðum tekjuskatti .....	( 1.356.302)	( 2.876.879)
Gjaldfærður (tekjufærður) tekjuskattur .....	336.769	( 1.379.848)
<b>Virkt skatthlutfall greinist þannig:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hagnaður ársins fyrir tekjuskatt .....	7.253.139	4.598.545
Tekjuskattur skv. skatthlutfalli móðurfyrirtækis .....	37,6% 2.727.424	37,6% 1.729.053
Áhrif skatthlutfalla dótturfélaga .....	( 17,3%) ( 1.256.754)	( 41,1%) ( 1.889.989)
Áhrif breytinga á mati á nýtingu		
yfirfæranlegs taps .....	( 0,4%) ( 26.082)	0,3% 12.158
Óskattskyld starfsemi vatnsveitu og fráveitu .....	( 14,6%) ( 1.059.885)	( 23,0%) ( 1.057.168)
Áhrif gengismunar vegna mismunandi		
starfrækslugjaldmiðla í samstæðunni .....	0,01% 940	( 1,4%) ( 63.864)
Áhrif vegna leiðréttinga 1.1. vegna tekna .....	0,00% 0	( 2,6%) ( 118.581)
Aðrir liðir .....	( 0,67%) ( 48.874)	0,2% 8.542
Virkur tekjuskattur .....	4,6% 336.769	( 30,0%) ( 1.379.848)

### Tekjuskattur færður beint á eigið fé

Frestaður skattur	2019	2018
Fellur til vegna tekna og gjalda sem færð eru beint yfir á eigið fé		
Tekjuskattsáhrif af endurmati .....	2.102.110	1.677.828
Frestaður tekjuskattur samtals .....	2.102.110	1.677.828

# Skýringar

## 13. Varanlegir rekstrarfjármunir

2019	Framleiðslu-kerfi	Veitu-kerfi	Aðrar fasteignir	Aðrir lausa-fjármunir	Samtals
<b>Heildarverð</b>					
Staða í ársbyrjun .....	260.440.447	305.542.948	8.254.030	3.296.922	577.534.348
Viðbætur á árinu .....	7.892.160	9.945.634	333.211	431.505	18.602.511
Þýðingarmunur .....	4.144.473	0	0	0	4.144.473
Selt og aflagt á árinu .....	0	0	0	( 30.352)	( 30.352)
Endurmat, hækkun .....	14.344.647	18.450.743	1.227	0	32.796.617
Staða í árslok .....	286.821.727	333.939.325	8.588.468	3.698.076	633.047.596
<b>Afskriftir</b>					
Staða í ársbyrjun .....	107.220.489	164.524.931	546.567	1.659.502	273.951.489
Afskrifað á árinu .....	6.077.989	5.068.983	139.577	450.236	11.736.785
Þýðingarmunur .....	550.001	0	0	0	550.001
Selt og aflagt á árinu .....	0	0	0	( 21.035)	( 21.035)
Endurmat, hækkun .....	7.062.411	10.811.309	504	0	17.874.224
Staða í árslok .....	120.910.890	180.405.224	686.648	2.088.703	304.091.464
<b>Bókfært verð</b>					
Bókfært verð 1.1. 2019.....	153.219.958	141.018.017	7.707.463	1.637.421	303.582.858
Bókfært verð 31.12.2019.....	165.910.837	153.534.101	7.901.820	1.609.374	328.956.132
<b>2018</b>					
<b>Heildarverð</b>					
Staða í ársbyrjun .....	225.610.766	296.836.009	7.915.813	2.675.184	533.037.772
Endurflokkun eigna .....	2.361	3.566	( 5.927)	0	0
Viðbætur á árinu .....	6.110.808	8.709.948	342.907	650.751	15.814.415
Þýðingarmunur .....	17.169.416	0	1.237	38.578	17.209.231
Selt og aflagt á árinu .....	( 671.371)	( 6.576)	0	( 67.591)	( 745.537)
Endurmat, hækkun .....	12.218.466	0	0	0	12.218.466
Staða í árslok .....	260.440.447	305.542.948	8.254.030	3.296.922	577.534.348
<b>Afskriftir</b>					
Staða í ársbyrjun .....	93.588.728	159.664.516	401.597	1.386.244	255.041.084
Endurflokkun eigna .....	98	24	( 121)	0	0
Afskrifað á árinu .....	4.802.256	4.860.392	144.609	310.016	10.117.272
Þýðingarmunur .....	5.586.849	0	483	3.125	5.590.457
Selt og aflagt á árinu .....	( 586.769)	0	0	( 39.883)	( 626.651)
Endurmat, hækkun .....	3.829.329	0	0	0	3.829.329
Staða í árslok .....	107.220.489	164.524.931	546.567	1.659.502	273.951.489
<b>Bókfært verð</b>					
Bókfært verð 1.1. 2018.....	132.022.038	137.171.493	7.514.216	1.288.940	277.996.688
Bókfært verð 31.12.2018.....	153.219.958	141.018.017	7.707.463	1.637.421	303.582.858
<b>Þar af eignir í byggingu</b>					
í árslok .....	2.234	0	0	0	2.234



# Skýringar

## 13. Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.

### Endurmat

Við endurmat eru viðkomandi eignaflokkar metnir til gangvirðis. Endurmat er fært á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár að frádregnum tekjuskatti samanber skýringu 39 d. Endurmatið er unnið af sérfræðingum innan samstæðunnar.

Í lok september 2019 var framkvæmt endurmat vegna framleiðslu á heitu og köldu vatni auk dreifingar á heitu vatni, köldu vatni, fráveitu og rafmagni, en það er hluti af reglubundnu endurmati eigna OR. Endurmatið á árinu leiddi til hækkunar á bókfærðu verði um 14.841 milljónir kr.

Endurmat var síðast framkvæmt í viðkomandi kerfum samkvæmt eftirfarandi töflu:

	Dagsetning endurmats
<b>Framleiðslukerfi:</b>	
Heitt vatn .....	30.9.2019
Kalt vatn .....	30.9.2019
Rafmagn .....	31.12.2018
<b>Dreifikerfi:</b>	
Heitt vatn .....	30.9.2019
Kalt vatn .....	30.9.2019
Fráveita .....	30.9.2019
Rafmagn .....	30.9.2019
Gagnaflutningur .....	31.12.2015

Gangvirði framangreindra eigna er ákvarðað út frá afskrifuðu endurstofnverði. Það felur í sér að lagt er mat á breytingar á byggingarkostnaðarverði samskonar eigna og bæði stofnverð og uppsafnaðar afskriftir endurmetnar í samræmi við þær breytingar. Við þennan útreikning var stuðst við opinberar upplýsingar og rauntölur úr bókhaldi samstæðunnar um verðbreytingar á kostnaðarliðum og tekið tillit til áætlunar um vægi hvers kostnaðarliðar í heildarkostnaði við byggingu samskonar eigna. Kostnaðarliðir og hlutfallslegt vægi þeirra var ákvarðað af sérfræðingum samstæðunnar. Einnig er litið til niðurstöðu virðisrýmunarprófs og endurmat ekki fært umfram vænt núvirt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eignum. Veitukerfi fyrir heitt vatn, kalt vatn, fráveitu og rafmagn eru nýtt í starfsemi sem er háð sérleyfi og tekjumörk miða fyrst og fremst við breytingar á byggingarvísitölu. Tekið er tillit til þess við ákvörðun gangvirðis þessara kerfa. Endurmat flokkast undir stig 3 af gangvirði, en stigin eru nánar útskýrð í skýringu 33.

### Upplýsingar um endurmetnar eignir í árslok

	Framleiðslu- kerfi	Veitu- kerfi	Samtals
<b>31.12.2019</b>			
Endurmetnið bókfært verð .....	165.910.837	153.534.101	319.444.939
Þar af áhrif endurmats .....	( 51.331.512)	( 57.341.666)	( 108.673.177)
Bókfært verð án endurmats .....	114.579.326	96.192.436	210.771.762
<b>31.12.2018</b>			
Endurmetnið bókfært verð .....	153.219.958	141.018.017	294.237.974
Þar af áhrif endurmats .....	( 43.898.515)	( 51.501.690)	( 95.400.205)
Bókfært verð án endurmats .....	109.321.443	89.516.327	198.837.769

# Skýringar

## 13. Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.

### Virðisrýrnunarpróf

Virðisrýrnunarpróf voru gerð fyrir veitu- og framleiðslukerfi virkjana miðað við stöðu eigna í lok september 2019 til að staðfesta hvort bæði eignir í notkun og helstu eignir í byggingu standi undir væntu framtíðarsjóðstreymi. Virðisrýrnunarpróf eru framkvæmd á hvern og einn miðil fyrir framleiðslukerfi og veitukerfi sem er minnsta sjóðskapandi eining.

Endurheimtanleg fjárhæð hvers miðils var metin út frá notkunarvirði. Notkunarvirði var ákvarðað á þann hátt að núvirða áætlað framtíðarfjárstreymi miðað við áframhaldandi nýtingu miðlanna. Fjárstreymi var byggt á rekstraráætlun næstu fimm ára. Við mat á nýtingarvirði byggja stjórnendur á áætlun um framtíðar þróun starfseminnar, byggt er á bæði ytri og innri upplýsingum.

Stuðst var við eftirfarandi forsendur við mat á notkunarvirði:

	Árið 2019				Framl.kerfi virkjana
	Hitaveita	Rafmagn	Vatnsveita	Fráveita	
Meðalvöxtur tekna 2020-2024 .....	1,3%	1,7%	4,7%	0,9%	1,1%
Framt.vöxtur m.t.t. verðlagspr. ....	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,0%-6,54%
EBITDA meðalvöxtur 2020-2024 ..	2,3%	3,1%	6,4%	0,7%	-1,4%
Veginn fjármagnskostnaður .....	4,0%	4,0%	4,3%	4,1%	4,22%-7,83%

	Árið 2018				Framl.kerfi virkjana
	Hitaveita	Rafmagn	Vatnsveita	Fráveita	
Meðalvöxtur tekna 2019-2023 .....	0,4%	0,5%	1,8%	1,7%	1,2%
Framt.vöxtur m.t.t. verðlagspr. ....	1,5%	1,0%	0,8%	0,8%	0%-7,7%
EBITDA meðalvöxtur 2019-2023 ..	0,4%	-1,3%	1,9%	1,8%	1,2%
Veginn fjármagnskostnaður .....	4,7%	4,6%	5,3%	4,9%	4,4%-8,8%

EKKI ERU LÍKUR Á VIRÐISRÝRNUN hjá Veitum né Virkjunum þar sem umframvirði er töluvert. Próf fyrir rafmagnsframleiðslu er þó næmt fyrir breytingum á lykilorðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar um 0,25 prósentustig en öðrum forsendum er haldið óbreyttum þá lækkar rekstrarvirði eigna um 2,7 milljarða króna. Ef að áætluð EBITDA er 5% lægri á ári út áætlunartímabilið en öðrum forsendum er haldið óbreyttum þá lækkar rekstrarvirði eigna um 10,4 milljarða króna. Í hvorugu tilfelli kemur þó til virðisrýrnunar.

### Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat þeirra eigna samstæðunnar sem metnar eru fasteignamati nam 32.849 milljónum kr. í árslok 2019 (2018: 30.988 milljónum kr.). Brunabótamat eigna samstæðunnar er 45.023 milljónir kr. á sama tíma (2018: 42.798 milljónum kr.). Meðal þessara eigna eru fasteignir sem eignfærðar eru meðal framleiðslukerfa og dreifikerfa. Vátryggingaverðmæti eigna samstæðunnar er 397.366 milljónir kr. (2018: 379.097 milljónir kr.).

### Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert innkaupa- og verksamninga vegna framkvæmda við framleiðslu- og dreifikerfi. Eftirstöðvar þessara samninga eru í árslok 2.628 milljónir kr. (2018: 3.054 milljónir kr.)

# Skýringar

## 14. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:	Hita- réttindi	Hugbúnaður	Samtals
<b>2019</b>			
<b>Heildarverð</b>			
Staða í ársbyrjun .....	1.427.031	2.248.007	3.675.038
Viðbætur á árinu .....	0	772.281	772.281
Staða í árslok .....	1.427.031	3.020.288	4.447.319
<b>Afskriftir</b>			
Staða í ársbyrjun .....	457.768	1.217.747	1.675.515
Afskrifað á árinu .....	0	273.704	273.704
Staða í árslok .....	457.768	1.491.451	1.949.219
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð 1.1. 2019 .....	969.263	1.030.260	1.999.523
Bókfært verð 31.12.2019 .....	969.263	1.528.837	2.498.100
<b>2018</b>			
<b>Heildarverð</b>			
Staða í ársbyrjun .....	1.427.031	1.702.315	3.129.346
Viðbætur á árinu .....	0	545.692	545.692
Staða í árslok .....	1.427.031	2.248.007	3.675.038
<b>Afskriftir</b>			
Staða í ársbyrjun .....	457.768	1.064.073	1.521.842
Afskrifað á árinu .....	0	153.673	153.673
Staða í árslok .....	457.768	1.217.747	1.675.515
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð 1.1. 2018 .....	969.263	638.242	1.607.504
Bókfært verð 31.12.2018 .....	969.263	1.030.260	1.999.523

## 15. Leigugeignir og leiguskuldir

Sjá lýsingu á reikningsskilaaðferðum í skýringu 39 t.

Samstæðan leigir fasteignir og lóðir. Þessir leigusamningar eru til mis langs tíma en yfirleitt með möguleika á endurnýjun í lok leigutímans. Sumir leigusamningar innifela viðbótar leigugreiðslur sem eru byggðar á breytingu á tilteknum vísitölum. Samstæðunni er óheimilt að gera samninga um framleigu vegna ákveðinna leigusamninga.

Samstæðan kys að færa ekki leigugeignir og leiguskuldir vegna skammtímaleigusamninga og vegna leigusamninga um eignir með lágt verðgildi. Samstæðan gjaldfærir leigugreiðslur vegna þessara leigusamninga línulega á leigutíma.

# Skýringar

## 15. Leigueignir og leiguskuldir, frh.

Leigueignir greinast þannig:

### Leigueignir

Leigueignir 1. janúar 2019 .....	2.571.612
Viðbætur vegna nýrra samninga .....	9.248
Verðbætur af leigueign .....	18.808
Afskriftir ársins .....	( 110.805)
Leigueignir 31. desember 2019 .....	<u>2.488.863</u>

**2019**

Fjárhæðir færðar í rekstrarreikning:

Afskriftir leigueigna .....	110.805
-----------------------------	---------

Leiguskuldir greinast þannig:

### Leiguskuldir

Leiguskuldir 1. janúar 2019 .....	2.571.612
Hækkun vegna nýrra samninga á árinu .....	9.248
Vaxtagjöld .....	72.006
Greiddar leiguskuldir á árinu .....	( 161.923)
Hækkun vegna vísitölubindingar leigugreiðslna .....	18.808
Leiguskuldir 31. desember 2019 .....	<u>2.509.752</u>

Ónúvirt greiðslufæði leiguskulda greinist þannig:

	Innan árs	Eftir 1 til 5 ár	Eftir 5 ár	Samtals
Leigugreiðslur .....	153.878	486.154	3.662.603	4.302.636
Vaxtagreiðslur .....	( 73.028)	( 262.708)	( 1.457.149)	( 1.792.884)
Samtals .....	<u>80.851</u>	<u>223.447</u>	<u>2.205.454</u>	<u>2.509.752</u>

Fjárhæðir færðar í rekstrarreikning:

Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	<b>2019</b> 72.006
----------------------------------	-----------------------

Fjárhæðir færðar í sjóðstreymi:

Vaxtaþáttur leigugreiðslna (settur fram í sjóðstreymisyfirliti í línu "Greiddir vextir") .....	17.684
Afborganarp. leigugreiðslna (settu fram í sjóðstreymisyfirliti í línu "Afborganir leiguskulda") .....	144.238

Flestir leigusamningar samstæðunnar um fasteignir fela í sér framlengingarheimildir sem samstæðunni er heimilt að nýta allt að einu ári fyrir lok úppsegjanlegs leigutímabils. Samstæðan leggur mat á það við upphaf leigusamnings hvort það sé talið nokkuð líklegt að hún muni nýta heimildir til framlenginga. Ef verulegar breytingar verða á aðstæðum sem eru á valdi samstæðunnar, mun hún endurmeta hvort framlengingarheimildir verði nýttar.

# Skýringar

## 16. Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum

	2019		2018	
	Eignarhluti	Bókfært verð	Eignarhluti	Bókfært verð
Íslensk Nýorka ehf. ....	29,88%	27.378	28,95%	22.968
Netorka hf. ....	38,41%	40.347	38,41%	38.286
Orkuskólinn REYST hf. ....	45,00%	6.027	45,00%	6.043
Samtals .....		<u>73.753</u>		<u>67.296</u>

Hlutdeild samstæðunnar í afkomu hlutdeildarféлага var neikvæð um 544 þúsund kr. á árinu 2019 (2018: jákvæð um 6,0 milljónir kr.). Á árinu var hlutafjáraukning í Íslenskri Nýorku ehf. að fjárhæð 7 milljónir kr.

## 17. Eignarhlutar í öðrum félögum

	Eignarhluti	2019	2018
Landsnet hf. 1) .....	6,8%	5.160.587	3.795.941
Aðrir eignarhlutar í félögum .....		<u>55.680</u>	<u>63.074</u>
Eignarhlutar í öðrum félögum samtals .....		<u>5.216.267</u>	<u>3.859.015</u>

Gangvirði eignarhluta sem flokkaðir eru sem fjáreignir á gangvirði í gengum aðra heildarafkomu er ákvarðað með viðurkenndum matsaðferðum. Stuðst er við verðmat sem framkvæmd eru af óháðum þriðja aðila auk mats sérfræðinga innan OR. Gangvirðisbreyting Landsnets hf. nam 1.365 milljónum. kr. á árinu 2019 (2018: 252 milljónum kr.) og var hækkunin færð á sérstakan gangvirðisreikning meðal eigið fjár. Sjá nánar í skýringu 33.

1) Samkvæmt ákvæðum raforkulaga nr. 65/2003 er eigendum hlutafjár Landsnets einungis heimilt að framselja hlutafé sitt til annarra eigenda í fyrirtækinu, en ekki aðilum utan þess.

## 18. Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum

	2019	2018
Gangvirði innbyggðra afleiða í raforkusölusamningum í ársbyrjun .....	( 5.316.869)	2.224.111
Breyting á gangvirði á árinu .....	( 1.362.459)	( 7.540.981)
Gangvirði innbyggðra afleiða í raforkusölusamn. í árslok, eign / (skuld) .....	( 6.679.329)	( 5.316.869)
Skipting innbyggðu afleiðanna er eftirfarandi:		
Langtímahluti innbyggðra afleiða, eign / (skuld) .....	( 5.307.027)	( 4.270.604)
Skammtímahluti innbyggðra afleiða eign / (skuld) .....	( 1.372.302)	( 1.046.265)
Innbyggðar afleiður samtals .....	( 6.679.329)	( 5.316.869)

Frekari umfjöllun um innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum má finna í skýringu 29 c.

## 19. Áhættuvarnarsamningar

Áhættuvarnarsamningar á gangvirði gegnum rekstrarreikning:

	2019	2018
<b>Fastafjármunir</b>		
Áhættuvarnarsamningar .....	<u>229.072</u>	<u>295.670</u>
<b>Veltufjármunir</b>		
Áhættuvarnarsamningar .....	<u>388.451</u>	<u>946.717</u>
<b>Langtímaskuldir</b>		
Áhættuvarnarsamningar .....	( 613.778)	( 777.053)
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Áhættuvarnarsamningar .....	( 317.233)	( 548.022)

Áhættuvarnarsamningar eru metnir með núvirtu framtíðargreiðslufæði og markaðsgögn notuð við verðlagninguna.

# Skýringar

## 20. Tekjuskattseign og tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattseign og tekjuskattsskuldbinding greinast þannig:

2019	Skatteign	Skattskuld	Samtals
Tekjuskattseign í ársbyrjun .....	3.819.233 (	12.813.107) (	8.993.875)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	1.048.204 (	1.384.973) (	336.769)
Tekjuskattur til greiðslu .....	12.322	1.680.749	1.693.071
Tekjuskattsáhrif af endurmati .....	0 (	2.085.755) (	2.085.755)
Aðrar breytingar .....		( 76.707) (	76.707)
Tekjuskattseign - (skuld) í árslok .....	4.879.759 (	14.679.794) (	9.800.035)
<b>2018</b>			
Tekjuskattseign í ársbyrjun .....	1.265.410 (	11.080.041) (	9.814.631)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	2.553.822 (	1.173.974) (	1.379.848)
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	1.497.031	1.497.031
Tekjuskattsáhrif af endurmati .....	0 (	1.677.828) (	1.677.828)
Aðrar breytingar .....	0 (	378.295) (	378.295)
Tekjuskattseign- (skuld) í árslok .....	3.819.233 (	12.813.107) (	8.993.875)

Tekjuskattseign og tekjuskattsskuldbinding greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Skatteign	Skattskuld	Skatteign	Skattskuld
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	732.841 (	14.849.805)	671.767 (	12.856.236)
Innbyggðar afleiður .....	2.511.428	0	1.999.143	0
Aðrir liðir .....	824.656	81.249	1.148.323 (	49.672)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	810.835	113.468	0	556.849
Áhrif af niðurfærslu á skattalegu tapi .....	0 (	24.706)	0 (	464.047)
Tekjuskattsskuld í árslok .....	4.879.759 (	14.679.794)	3.819.233 (	12.813.107)

### Yfirfæranlegt skattalegt tap

Samkvæmt gildandi skattalöggjöf er yfirfæranlegt skattalegt tap nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði 10 ár frá því það myndast. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2019	2018
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársins 2019 .....	123.530	250.515
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársins 2026 .....	205.368	205.368
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársins 2027 .....	238.443	238.443
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársins 2028 .....	41.429	50.176
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársins 2029 .....	2.115.047	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok .....	2.723.818	744.503
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2009 sem hefur verið niðurfært .....	123.530	250.515
Samtals yfirfæranlegt skattalegt tap ársins sem hefur verið niðurfært .....	123.530	250.515

Stjórnendur hafa lagt mat á nýtingu yfirfæranlegs skattalegs taps og gert áætlanir um skattskyldan hagnað næstu ár. Tekjuskattseign vegna yfirfæranlegs taps er færð upp að því marki sem talið er að það nýtist. Yfirfæranlegt tap að fjárhæð 124 milljónir kr. er ekki eignfært í lok árs 2019.

# Skýringar

## 21. Birgðir

	2019	2018
Efnisbirgðir .....	1.195.475	1.019.807

Efnisbirgðir samanstanda af efni til viðhalds framleiðslu- og dreifikerfa samstæðunnar. Hluti birgða er skilgreindur sem öryggisbirgðir, þ.e. þær birgðir sem verða að vera til staðar til að bregðast við bilunum eða viðhaldi jafnvel þó veltuhraði þeirra sé lítil. Verðmæti birgða er yfirfarið reglulega. Birgðir til endurnýjunar og nýbygginga eru eignfærðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna sem hluti af kostnaði við eignir í byggingu.

## 22. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig í árslok:	2019	2018
Viðskiptakröfur, stórnotendur .....	730.191	805.832
Viðskiptakröfur, smásala .....	4.284.565	4.801.943
Viðskiptakröfur, samtals .....	5.014.756	5.607.774
Óbein niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast .....	( 99.749)	( 125.264)
	4.915.008	5.482.511
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:		
Fjármagnstekjuskattur .....	172.085	149.369
Áfallnar vaxtatekjur .....	131.247	92.034
Kröfur á starfsmenn .....	2.754	4.533
Aðrar kröfur .....	62.892	251.050
	368.978	496.986

## 23. Handbært fé og markaðsverðbréf

Handbært fé, markaðsverðbréf og bundin innstæða greinist þannig í árslok:	2019	2018
Bankainnstæður, bundnar í þrjá til tólf mánuði .....	2.500.000	3.000.000
Markaðsverðbréf .....	7.333.014	4.223.231
	9.833.014	7.223.231
Handbært fé, laust innan þriggja mánaða .....	8.657.025	10.988.087

## 24. Eigið fé

Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok var 49,3% (2018: 47,3%). Ávöxtun eiginfjár var jákvæð um 4,1% á árinu 2019 (2018: jákvæð um 4,0%).

### Endurmatsreikningur varanlegra rekstrarfjármuna

Endurmatsreikningur samstæðunnar samanstendur af endurmatshækkunum rekstrarfjármuna að teknu tilliti til tekjuskatts. Afskriftir af endurmetna verðinu eru færðar í rekstrarreikning og millifærðar á sama tíma af endurmatsreikningi á óráðstafað eigið fé.

### Þýðingarmunur

Á þýðingarmun er færður allur gengismunur sem verður til vegna umreiknings reikningsskila starfsemi með annan starfsrækslugjaldmiðil en íslenskar krónur.

### Gangvirðisreikningur

Gangvirðisreikningur samanstendur af breytingum á mati á fjáreignum til sölu að teknu tilliti til tekjuskatts.

### Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

### Óráðstafað eigið fé

Á árinu 2019 var greiddur arður til eigenda að fjárhæð 1.500 milljónir kr. (2018: greiddur arður að fjárhæð 1.250 milljónir kr. ).

# Skýringar

## 25. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Frekari upplýsingar um vaxtaáhættu og gjaldeyrisáhættu eru veittar í skýringu 29. Vaxtaberandi skuldir greinast með eftirfarandi hætti:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skuldir við lánastofnanir .....	94.785.840	98.040.070
Víkjandi lán frá eigendum .....	10.489.126	11.650.874
Skuldabréfaútgáfa .....	48.744.147	41.592.927
	<u>154.019.113</u>	<u>151.283.870</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	( 15.064.107)	( 17.706.248)
	<u>138.955.006</u>	<u>133.577.622</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	15.064.107	17.706.248
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	<u>154.019.113</u>	<u>151.283.871</u>

### Skilmálar vaxtaberandi skulda

	Lokagjalddagi	31.12.2019		31.12.2018	
		Meðalvextir í árslok	Eftirstöðvar	Meðalvextir í árslok	Eftirstöðvar
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:					
Skuldir í CHF .....	5.10.2027	0,00%	9.255.023	-0,04%	10.149.953
Skuldir í EUR .....	19.12.2027	0,68%	20.397.149	0,94%	26.861.257
Skuldir í USD .....	19.11.2033	3,20%	31.642.746	3,76%	33.585.771
Skuldir í JPY .....	10.5.2027	0,01%	3.801.448	0,02%	4.542.820
Skuldir í GBP .....	26.2.2024	1,80%	1.825.255	1,91%	2.037.939
Skuldir í SEK .....	5.10.2027	0,04%	2.613.969	0,00%	3.054.356
			<u>69.535.590</u>		<u>80.232.096</u>
Skuldir í íslenskum krónum:					
Verðtryggðar .....	9.5.2046	3,51%	71.488.523	3,72%	61.526.774
Óverðtryggðar .....	5.4.2035	4,93%	12.995.000	5,83%	9.525.000
			<u>84.483.523</u>		<u>71.051.774</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			<u>154.019.113</u>		<u>151.283.870</u>

Afborganir vaxtaberandi lána greinast þannig næstu ár:

#### 31.12.2019

Árið 2020.....	15.064.107
Árið 2021.....	15.492.569
Árið 2022.....	14.770.524
Árið 2023.....	15.553.737
Árið 2024.....	14.507.819
Síðar .....	78.630.358
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	<u>154.019.113</u>

#### 31.12.2018

Árið 2019.....	17.706.248
Árið 2020.....	14.430.015
Árið 2021.....	13.731.679
Árið 2022.....	17.106.717
Árið 2023.....	14.836.186
Síðar .....	73.473.025
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun.....	<u>151.283.870</u>



# Skýringar

## 25. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

	2019	2018
<b>Hreyfingar með greiðsluáhrif</b>		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar .....	151.283.870	144.478.770
Ný lántaka .....	16.966.850	20.562.335
Afborganir .....	( 19.145.055)	( 22.072.703)
<b>Hreyfingar án greiðsluáhrifa</b>		
Gengismunur .....	2.955.842	6.407.046
Verðbætur .....	1.957.605	1.880.659
Ný lántaka .....	0	27.763
Vaxtaberandi skuldir 31. desember .....	154.019.113	151.283.870

### Ábyrgðir og veðsetningar

Eigendur móðurfyrirtækisins eru í hlutfallslegri ábyrgð fyrir 54% af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar. Samstæðan hefur ekki veðsett eignir sínar til tryggingar á skuldum.

### Fjárhagsskilyrði lánasamninga

Lán að fjárhæð 64.490 milljónir kr. eru með tilteknum fjárhagsskilyrðum sem snúa að hlutföllum endurgreiðslutíma lána miðað við EBITDA og vaxta sem hlutfall af EBITDA. Einnig er horft til þess að markmið áætlana séu innan ákveðinna vikmarka (31.12.2018: 50.365 milljónir kr.). Stjórnendur fara reglulega yfir fjárhagsskilyrðin og er mat stjórnenda að ekki sé hætt á að þau falli. Í lok árs 2019 stóðst samstæðan öll fjárhagsskilyrði lánasamninga.

## 26. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbinding kemur til vegna réttinda núverandi og fyrrverandi starfsmanna samstæðunnar í réttindatengdum lífeyriskerfum.

Í árslok var áfallin lífeyrisskuldbinding samstæðunnar metin um 753 milljónir kr., núvirt miðað við 2% vexti, að teknu tilliti til hlutdeildar í hreinni eign lífeyrissjóðsins (2018: 710 milljónir kr.). Samstæðan uppfærir lífeyrisskuldbindinguna samkvæmt mati tryggingastærðfræðings þegar það liggur fyrir ár hvert. Forsendur um lífslíkur eru í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 391/1998 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Áætluð hækkun skuldbindingarinnar á árinu byggir á almennri hækkun launa að teknu tilliti til vaxta. Hækkun skuldbindingarinnar á árinu er færð til gjalda í rekstrarreikningi á meðal launa og launatengdra gjalda. Sá hluti skuldbindingarinnar sem áætlaður er til greiðslu á árinu 2019 er færður meðal skammtímaskulda.

	2019	2018
Lífeyrisskuldbinding í ársbyrjun .....	710.104	633.261
Framlag vegna lífeyrisgreiðslna á árinu .....	( 30.863)	( 27.733)
Hækkun á lífeyrisskuldbindingu á árinu .....	73.843	104.576
Lífeyrisskuldbinding í árslok .....	753.084	710.104
Langtímahluti lífeyrisskuldbindingar .....	723.084	682.404
Skammtímahluti lífeyrisskuldbindingar .....	30.000	27.700
Lífeyrisskuldbinding í árslok .....	753.084	710.104

# Skýringar

## 27. Aðrar skammtímaskuldir

	2019	2018
Ógreidd opinber gjöld .....	311.208	276.163
Ógreidd laun og launatengdir liðir .....	1.436.757	1.252.189
Áfallin vaxtagjöld .....	746.025	715.955
Næsta árs greiðslur vegna lífeyrisskuldbindingar .....	30.000	27.700
Gjaldfallnir afleiðusamningar* .....	740.000	740.000
Aðrar skuldir .....	9.561	43.162
Aðrar skammtímaskuldir samtals .....	3.273.550	3.055.169

\* Sjá umfjöllun í skýringu 38.

## 28. Áhættustýring og fjármálagerningar

Áhættustefna samstæðunnar var uppfærð og samþykkt af stjórn og eigendum Orkuveitu Reykjavíkur seinni hluta ársins 2019. Stefna stjórnar er að í allri starfsemi samstæðunnar sé gætt að áhættu og með því stuðlað að ábyrgum og skilvirkum ákvörðunum sem og stjórnunarháttum. Áhættuhandbók lýsir meginmarkmiðum stjórnar að þessu leyti. Hún skilgreinir jafnframt megingundir áhættu, mælikvarða við mat á þeim ásamt helstu aðferðum, markmiðum og mörkum við daglega áhættustýringu samstæðunnar. Ein grunnstoð áhættuhandbókar er að kortleggja þá áhættuþætti sem skipta máli í þessu samhengi, mæla áhrif þeirra og skilgreina ásættanleg mörk við stýringu þeirra.

Ákvörðunartaka og eftirlit með framkvæmd áhættustefnunnar er hjá áhætturáði. Í áhætturáði sitja forstjóri OR, framkvæmdastjóri fjármála, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra fjármála og forstöðumaður fjár- og áhættustýringar. Meðal annars er fylgst með:

- að viðhlítandi aðferðir séu notaðar til auðkenningar og mælingar áhættu
- að eftirlitskerfi með áhættu séu til staðar og séu skilvirk
- að áhættustefnu stjórnar sé fylgt í rekstri Orkuveitu Reykjavíkur

Fjár- og áhættustýring á fjármálasviði fer með umsjón og framkvæmd áhættustýringar. Markmið áhættustýringar er að fylgjast með, greina og stýra bæði fjárhags- og rekstraráhættum samstæðunnar.

Fjárhagsleg áhætta greinist í:

- Markaðsáhætta, sem fjallað er um í skýringu 29
- Lausafjáraáhætta, sem fjallað er um í skýringu 30
- Mótaðilaáhætta, sem fjallað er um í skýringu 31
- Rekstraráhætta, sem fjallað er um í skýringu 32

## 29. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, álverðs, vaxta og annarra verðbreytinga hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjármálagerninga. Miðað við núverandi efnahagsreikning er markaðsáhætta Orkuveitu Reykjavíkur einkum rakin til breytinga á vöxtum, gjaldmiðlum, verðbólgu og álverðs en áhætta vegna markaðsverðbréfa, s.s. hluta- og skuldabréfa er minni. Áhættan sem vegur mest hjá samstæðunni er því þrens konar:

- a. Gjaldeyrissáhætta vegna eigna og skulda í efnahagsreikningi og sjóðstreymis í erlendri mynt
- b. Vaxtaáhætta vegna lána og samninga samstæðunnar í greiðsluflæði og gangvirðis fjármálagerninga
- c. Álverðsáhætta vegna álverðstengdra raforkusamninga

# Skýringar

## 29. Markaðsáhætta, frh.

### a. Gjaldeyrissáhætta

Gjaldeyrissáhætta er hættan á því að breytingar í gengi gjaldmiðla hafi neikvæð áhrif á afkomu samstæðunnar. Gjaldeyrissáhætta er mæld sem mismunur milli eigna og skulda í hverri mynt þar sem tillit er tekið til allra eigna og skulda, framvirkra samninga og annarra afleiða. Áhættustýringu er heimilt að nota framvirka samninga og gjaldmiðlaskiptasamninga til að draga úr áhættu vegna gengisbreytinga. Samþykkt hafa verið mörk um lágmarks/hámarks gjaldeyrismisvægi í sjóðstreymi til næstu 5 fjárhagsára.

Samstæðan býr við gengisáhættu vegna sölusamninga, innkaupa og langtímalána í mismunandi gjaldmiðlum. Þeir gjaldmiðlar sem einkum skapa gengisáhættu eru íslensk króna (ISK) evra (EUR), svissneskir frankar (CHF) og bandarískur dollar (USD).

Af vaxtaberandi lánum samstæðunnar eru um 45,1% í erlendum gjaldmiðlum. Samstæðan hefur gert langtíma sölusamninga á raforku í erlendum gjaldmiðlum. Væntar tekjur vegna þessara samninga á uppgjörstegi eru um 71.489 milljónir kr. (2018: 77.787 milljónir kr.) Sú fjárhæð er byggð á framvirku verði á áli á LME (London Metal Exchange), gengi USD og langtíma væntingum um verðþróun samkvæmt mati CRU, óháðum matsaðila, eins og það liggur fyrir á uppgjörstegi.

Gengi helstu gjaldmiðla á árinu:	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018
	Meðalgengi		Árslokagengi	
CHF .....	123,460	110,723	125,140	118,230
EUR .....	137,300	127,730	135,830	133,230
USD .....	122,650	108,382	121,100	116,330
JPY .....	1,126	0,980	1,116	1,057
GBP .....	156,490	144,350	159,420	148,330
SEK .....	12,968	12,455	12,994	13,020
Þröng viðskiptavog SÍ .....	180,974	166,714	179,696	174,073

# Skýringar

## 29. Markaðsáhætta, frh.

### a. Gjaldeyrishætta, frh.

#### Gjaldeyrishætta í efnahag

Gjaldeyrishætta samstæðunnar er eftirfarandi:

31.12.2019	CHF	EUR	USD	JPY	SEK	ISK	Aðrar myntir	Samtals
Vaxtaberandi skuldir .....	( 9.255.023)	( 20.397.149)	( 31.642.746)	( 3.801.448)	( 2.613.969)		( 1.825.255)	( 69.535.590)
Viðskiptakröfur/(skuldir) .....	1	( 196.658)	451.163	( 0)	713	( 202.639)	( 7.400)	45.181
Handbært fé .....	274.804	1.224.839	446.418	292.357	152.223	151.394	380.942	2.922.977
Innbyggðar afleiður .....			( 6.679.329)					( 6.679.329)
Áhættuvarnarsamningar .....		( 109.304)	( 204.184)					( 313.489)
Kröfur/(skuldir) innan samstæðu* .....		( 105.950)	( 2.939.110)			1.770.490		( 1.274.570)
Langtímalán til tengdra aðila* .....			44.122.941					44.122.941
Samtals áhætta yfir rekstur .....	( 8.980.218)	( 19.584.221)	3.555.153	( 3.509.092)	( 2.461.033)	1.719.246	( 1.451.713)	( 30.711.879)
Eigið fé dótturfélags í USD** .....			51.029.008					51.029.008
Eignarhlutir í öðrum félögum .....			5.160.587					5.160.587
Samtals áhætta yfir rekstur og eigið fé .....	( 8.980.218)	( 19.584.221)	59.744.748	( 3.509.092)	( 2.461.033)	1.719.246	( 1.451.713)	25.477.716

(\*) Starfrækslugjaldmiðill On Power ohf. er USD og færast gengismunur yfir hagnað/(tap) af eignum og skuldum félagsins í ISK. Jafnframt færast gengismunur í móðurfélagi vegna erlendra eigna og skulda móðurfélagsins gagnvart dótturfélagi þess, On Power ohf.

(\*\*) Starfrækslugjaldmiðill On Power ohf. er USD og reiknast þýðingarmunur yfir eigið fé samstæðunnar vegna breytinga á gengi USD/ISK.

# Skýringar

## 29. Markaðsáhætta, frh.

### a. Gjaldeyrisáhætta, frh.

#### Gjaldeyrisáhætta í efnahag, frh.

31.12.2018	CHF	EUR	USD	JPY	SEK	ISK	Aðrar myntir	Samtals
Vaxtaberandi skuldir .....	( 10.149.953)	( 26.861.257)	( 33.585.771)	( 4.542.820)	( 3.054.356)		( 2.037.939)	( 80.232.096)
Viðskiptakröfur/(skuldir) .....	3.981	216.994	496.436	( 57)	( 374)	311.724	3.769	1.032.473
Handbært fé .....	441.755	3.773.145	2.204.267	173.871	183.379	53.479	360.126	7.190.022
Innbyggðar afleiður .....			( 5.316.869)					( 5.316.869)
Áhættuvarnarsamningar .....	398.965	( 176.794)	( 1.694.704)	411.140	305.925		376.506	( 378.962)
Kröfur/(skuldir) tengdra aðila* .....		( 103.869)	( 2.840.905)			( 4.357.842)		( 7.302.616)
Langtímalán til tengdra aðila* .....			44.615.774			13.603.353		58.219.127
Samtals áhætta yfir rekstur .....	( 9.305.252)	( 23.151.781)	3.878.228	( 3.957.866)	( 2.565.426)	9.610.714	( 1.297.538)	( 26.788.921)
Eigið fé dótturfélags í USD** .....			63.518.091					63.518.091
Eignarhlutir í öðrum félögum .....			3.795.941					3.795.941
Samtals áhætta yfir eigið fé .....	( 9.305.252)	( 23.151.781)	71.192.260	( 3.957.866)	( 2.565.426)	9.610.714	( 1.297.538)	40.525.111

#### Næmigreining

Styrking á gengi íslensku krónunnar um 10% gagnvart neðangreindum gjaldmiðlum hefði breytt hagnaði (tapi) og eigin fé um eftirfarandi fjárhæðir fyrir tekjuskatt. Veiking íslensku krónunnar um 10% gagnvart framangreindum gjaldmiðlum hefði sömu áhrif en í gagnstæða átt. Greiningin byggir á því að allar breytur, sérstaklega vextir og álverð, haldist óbreyttar.

	CHF	EUR	USD	JPY	SEK	ISK	Aðrar myntir	Samtals
	<b>Hagnaður eða (tap)</b>							
Árið 2019 .....	898.022	1.958.422	( 355.515)	350.909	246.103	( 171.925)	145.171	3.071.188
Árið 2018 .....	930.525	2.315.178	( 387.823)	395.787	256.543	( 961.071)	129.754	2.678.892
	<b>Eigið fé</b>							
Árið 2019 .....	898.022	1.958.422	( 5.974.475)	350.909	246.103	( 171.925)	145.171	( 2.547.772)
Árið 2018 .....	930.525	2.315.178	( 7.119.226)	395.787	256.543	( 961.071)	129.754	( 4.052.511)

# Skýringar

## 29. Markaðsáhætta, frh.

### b. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta, er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu samstæðunnar. Samstæðan býr við vaxtaáhættu vegna vaxtaberandi eigna og skulda og fjármálagerninga á gangvirði. Skuldir bera bæði fasta og breytilega vexti og er meirihluti þeirra með fasta vexti. Áhættustýring fylgist sérstaklega með að vaxtaáhætta sé innan skilgreindra marka og nýtir heimildir til að stýra vaxtaáhættu með afleiðusamningum þar sem skilgreind hafa verið mörk um lágmarks/hámarks fastvaxtahlutfall í sjóðstreymi til næstu 5 fjárhagsára. Á árinu 2020 eru 83% af gjalddögum vaxtaberandi skulda, að teknu tilliti til áhættuvarnasamninga, með fasta vexti.

Vaxtaberandi fjáreignir og fjárskuldir samstæðunnar greinast þannig:

<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Fjárskuldir .....	( 83.755.223)	( 72.302.467)
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Fjárskuldir .....	( 70.263.891)	( 78.981.404)
<b>Fjármálagerningar á gangvirði</b>		
Aðrar fjáreignir á gangvirði .....	0	0
Markaðsverðbréf .....	7.333.014	4.223.231
Áhættuvarnasamningar .....	( 313.489)	( 82.688)
	<u>7.019.526</u>	<u>4.140.543</u>

Í eftirfarandi töflu er að finna reiknuð áhrif af breytingum vaxta á sjóðstreymi til eins árs og fjármálagerninga færða á gangvirði í gegnum rekstur og sjóðstreymi að teknu tilliti til tekjuskatts. Greiningin var unnin með sama hætti árið 2018.

### Næmigreining vaxta

	Næmi sjóðstreymis		Næmi gangvirðis	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
<b>31.12.2019</b>				
Innbyggðar afleiður .....	0	0	155.587 (	163.786)
Eignarhlutir í félögum .....	0	0 (	1.072.618)	1.898.285
Áhættuvarnasamningar .....	86.143 (	86.143)	262.074 (	271.255)
Vaxtaberandi skuldir .....	( 251.305)	251.305	0	0
	( 165.162)	165.162 (	654.957)	1.463.244
<b>31.12.2018</b>				
Innbyggðar afleiður .....	0	0	108.615 (	110.398)
Eignarhlutir í félögum .....	0	0 (	1.285.264)	2.077.616
Áhættuvarnasamningar .....	134.727 (	134.727)	649.920 (	275.457)
Vaxtaberandi skuldir .....	( 505.481)	505.481	0	0
	( 370.754)	370.754 (	526.729)	1.691.761

# Skýringar

---

## 29. Markaðsáhætta, frh.

### c. Álverðsáhætta

Álverðsáhætta er áhætta á því að breyting á álverði hafi neikvæð áhrif á afkomu samstæðunnar.

Á uppgjörssdegi eru í gildi tveir álverðstengdir raforkusölusamningar, einn við Norðurál vegna Grundartanga og einn við Norðurál vegna Helguvíkur. Hvað varðar saming við Norðurál Helguvík hefur afhending að hluta hafist með afhendingu á Grundartanga. Raforkusölusamningar þessir eru gerðir í dollurum og er verð á rafmagni tengt heimsmarkaðsverði á áli. Tekjur af raforkusölusamningum sem tengdir eru álverði námu 12,7% af heildartekjum samstæðunnar á árinu 2019 (2018: 14,4%).

Til að draga úr álverðsáhættu hefur Orkuveita Reykjavíkur gert afleiðusamninga til að draga úr sveiflum álverðstengdra tekna. Fjár- og áhættustýring hefur heimild til að verja álverðsáhættu og samþykkt hafa verið lágmarks/hámarks varnarhlutföll til næstu 5 fjárhagsára. Á uppgjörssdegi námu varnir 52% af áætlaðri álverðstengdri sölu næstu 12 mánaða (31.12.2018: 50%).

#### Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum

Raforkusölusamningar tengdir álverði fela í sér innbyggðar afleiður, þar sem tekjur af þeim eru háðar breytingum á heimsmarkaðsverði á áli í framtíðinni. Í samræmi við ákvæði alþjóðlegra reikningsskilastaðla um fjármálagerninga hefur gangvirði innbyggðra afleiða vegna Grundartanga og að hluta til vegna Helguvíkur verið metið og fært í reikningsskilin.

Þar sem markaðsverð á innbyggðum afleiðum liggur ekki fyrir hefur verið lagt mat á gangvirði þeirra með viðurkenndum matsaðferðum. Ákvarðað hefur verið vænt núvirt greiðsluflæði samninga á uppgjörssdegi, miðað við framvirkt verð á áli á LME (London Metal Exchange) á uppgjörssdegi og langtíma væntinga um verðþróun á áli. Langtíma væntingar eru byggðar á mati CRU, óháðs matsaðila, eins og það liggur fyrir á uppgjörssdegi. Frá núvirtu greiðsluflæði á uppgjörssdegi hefur verið dregið vænt núvirt greiðsluflæði samninga á uppgjörssdegi miðað við forsendur um álverð sem lágu til grundvallar á upphafsdegi samninga. Mismunurinn er gangvirði afleiðunnar. Gengið er út frá því að afleiðan hafi ekkert virði á upphafsdegi samnings.

Innbyggðar afleiður orkusölusamninga sem færðar eru í reikningsskilin eru færðar til eigna og skulda í efnahagsreikningi á gangvirði á uppgjörssdegi og gangvirðisbreyting uppgjörstímabilsins er færð í rekstrarreikning meðal tekna og gjalda af fjáreignum og fjárskuldum.

# Skýringar

## 29. Markaðsáhætta, frh.

### c. Álverðsáhætta, frh.

Í eftirfarandi töflu er að finna reiknuð áhrif af breytingum álverðs á fjármálagæringa færða á gangvirði að teknu tilliti til tekjuskatts.

#### Næmnigreining álverðs

31.12.2019	Næmni gangvirðis	
	10% lækkun	10% hækkun
Innbyggðar afleiður .....	( 3.925.777)	3.925.777
Álvarnir .....	206.704	( 203.968)
Samtals .....	( 3.719.073)	3.721.809

31.12.2018	Næmni gangvirðis	
	10% lækkun	10% hækkun
Innbyggðar afleiður .....	( 4.437.550)	4.437.550
Álvarnir .....	192.401	( 164.179)
Samtals .....	( 4.245.149)	4.273.371

### d. Önnur markaðsáhætta

Önnur markaðsáhætta, s.s. vaxtaálagsáhætta og hlutabréfaáhætta er takmörkuð, þar sem fjárfestingar í skuldabréfum og eignarhlutum er óverulegur hluti af starfsemi samstæðunnar að lausafjárstýringu undanskilinni. Virði þeirra fjáreigna sem bundnar eru í sjóðum eða í eignastýringu er háð breytingum á markaði s.s. vegna verðbreytinga á skuldabréfa- og hlutafjármarkaði. Sjá nánar í skýringu 30 um lausafjánhættu.

## 30. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum.

OR átti í lok ársins 8.657 milljónir kr. handbært fé ásamt því að eiga innstæður sem eru bundnar til skemmri tíma en eins árs, 2.500 milljónir kr. auk markaðsverðbréfa að fjárhæð 7.333 milljónir kr. OR átti því alls 18.490 milljónir kr. í bankainnstæðum. Á sama tíma átti OR einnig ónýttar lánsheimildir og opnar lánalínur að fjárhæð 9.600 milljónir kr. Samtals átti OR þannig 28.090 milljónir kr. tryggt lausafé í árslok. Samsvarandi fjárhæð í lok árs 2018 nam 29.211 milljónir kr.



# Skýringar

## 30. Lausafjánhætta frh.

Samningsbundnar greiðslur vegna fjármálagerninga, þar með taldar væntanlegar vaxtagreiðslur, greinast þannig:

31.12.2019

	Bókfært verð	Samnings- bundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1-2 ár	Eftir 2-5 ár	Eftir meira en 5 ár
<b>Fjármálagerningar sem ekki eru afleiður</b>						
Viðskiptakröfur .....	4.915.008	4.915.008	4.915.008	0	0	0
Aðrar kröfur .....	368.978	368.978	368.978	0	0	0
Bundnar innst. ....	2.500.000	2.500.000	2.500.000	0	0	0
Markaðsverðbréf ...	7.333.014	7.333.014	7.333.014	0	0	0
Handbært fé .....	8.657.025	8.657.025	8.657.025	0	0	0
Vaxtaberandi						
skuldir .....	( 154.019.113)	( 189.602.397)	( 21.567.633)	( 18.900.312)	( 53.088.328)	( 96.046.124)
Viðskiptaskuldir ....	( 2.926.455)	( 2.926.455)	( 2.926.455)	0	0	0
Aðrar skuldir .....	( 3.273.550)	( 3.273.550)	( 3.273.550)	0	0	0
	( 136.445.093)	( 172.028.377)	( 3.993.613)	( 18.900.312)	( 53.088.328)	( 96.046.124)

### Fjármálagerningar sem eru afleiður, nettó fjáreignir og fjárskuldir

Innb. afleiður í raf- orkusölusamn. ...	( 6.679.329)	71.488.870	6.174.299	6.432.786	21.097.067	37.784.717
Áhættuvarnar- samningar .....	( 313.489)	( 53.800)	181.726	( 154.582)	( 80.944)	0
	( 6.992.817)	71.435.070	6.356.026	6.278.204	21.016.124	37.784.717

31.12.2018

### Fjármálagerningar sem ekki eru afleiður

Viðskiptakröfur .....	5.482.511	5.482.511	5.482.511	0	0	0
Aðrar kröfur .....	496.986	496.986	496.986	0	0	0
Bundnar innst. ....	3.000.000	3.000.000	3.000.000	0	0	0
Markaðsverðbréf ...	4.223.231	4.223.231	4.223.231	0	0	0
Handbært fé .....	10.988.087	10.988.087	10.988.087	0	0	0
Vaxtaberandi						
skuldir .....	( 151.283.870)	( 184.148.522)	( 18.170.439)	( 18.162.051)	( 55.108.120)	( 92.707.911)
Viðskiptaskuldir ....	( 3.125.135)	( 3.125.135)	( 3.125.135)	0	0	0
Aðrar skuldir .....	( 3.055.169)	( 3.055.169)	( 3.055.169)	0	0	0
	( 133.273.359)	( 166.138.011)	( 159.928)	( 18.162.051)	( 55.108.120)	( 92.707.911)

### Fjármálagerningar sem eru afleiður, nettó fjáreignir og fjárskuldir

Innb. afleiður í raf- orkusölusamn. ...	( 5.316.869)	77.787.143	6.091.027	6.358.703	20.320.407	45.017.005
Áhættuvarnar- samningar .....	( 82.688)	653.808	374.216	193.424	86.168	0
	( 5.399.558)	78.440.950	6.465.243	6.552.127	20.406.575	45.017.005

Komi til endurfjármögnunar langtímalána til lengingar lánstíma má gera ráð fyrir að dreifing afborgana verði önnur en að ofan greinir.

# Skýringar

## 31. Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta samstæðunnar er einkum vegna raforkusölusamninga til iðnaðar og afleiðusamninga sem eru gerðir í áhættuvarnarskyni. Einnig er til staðar mótaðilaáhætta vegna smásölu, en tap vegna vangoldinna krafna er óverulegt og hefur takmörkuð áhrif á afkomu samstæðunnar. Beitt er heimild í IFRS 15 til þess að líta framhjá fjármögnunarpætti krafna sem búist er við að innheimtist á innan við ári.

Við gerð samninga er reynt að tryggja eftir fremsta megni að mótaðilinn sé traustur og uppgjör stærri mótaðila eru skoðuð reglulega sem og lánshæfismat þeirra.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem greinist þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur .....	4.915.008	5.482.511
Aðrar skammtímakröfur .....	368.978	496.986
Áhættuvarnarsamningar .....	617.522	1.242.387
Bundnar innstæður .....	2.500.000	3.000.000
Markaðsverðbréf .....	7.333.014	4.223.231
Handbært fé .....	8.657.025	10.988.087
Samtals .....	24.391.547	25.433.202

Fjáreignir samkvæmt sundurliðun hér að ofan eru flokkaðar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Flokkun þeirra má sjá í skýringu 34.

Mesta mögulega tap vegna viðskiptakrafna á reikningskiladegi eftir viðskiptavinum:

Viðskiptakröfur, stórnotendur .....	730.191	805.832
Viðskiptakröfur, smásala .....	4.184.817	4.676.679
Samtals .....	4.915.008	5.482.511

### Aldursgreining og virðisrýrnun viðskiptakrafna

Árið 2019	Nafnverð	Virðisrýrnun	Bókfært verð
Ógjaldfallnar kröfur .....	4.579.258	65.388	4.513.870
Gjaldfallnar kröfur, 1 til 30 dagar .....	241.703	4.911	236.792
Gjaldfallnar kröfur, 31 til 90 dagar .....	95.264	5.572	89.692
Gjaldfallnar kröfur, eldri en 91 dagar .....	98.531	23.877	74.653
Samtals .....	5.014.756	99.749	4.915.008

Árið 2018	Nafnverð	Virðisrýrnun	Bókfært verð
Ógjaldfallnar kröfur .....	5.007.040	64.764	4.942.277
Gjaldfallnar kröfur, 1 til 30 dagar .....	433.045	8.821	424.225
Gjaldfallnar kröfur, 31 til 90 dagar .....	89.879	9.563	80.316
Gjaldfallnar kröfur, eldri en 91 dagar .....	77.809	42.116	35.693
Samtals .....	5.607.774	125.264	5.482.511

# Skýringar

## 31. Mótaðilaáhætta, frh.

### Breyting á virðisrýrnun viðskiptakrafna innan ársins greinist þannig:

	2019	2018
Staða 1.1. ....	125.264	123.651
Afskrifað á árinu .....	55.162	31.085
Bókfærð virðisrýrnun .....	( 80.677)	( 29.473)
Staða 31.12. ....	99.749	125.264

Samstæðan færir niður viðskiptakröfur vegna áætlaðrar virðisrýrnunar. Virðisrýrnun viðskiptakrafna er metin á hverjum uppgjörstigi af stjórnendum. Lagt er mat á innheimtanleika krafna, bæði almennt og sértækt vegna krafna sem komnar eru í talsverð vanskil. Við mat á almennri niðurfærslu er byggt á sögulegri tapsreynslu, aldursgreiningu krafna og almennu efnahagsástandi. Ekki er talin þörf á niðurfærslu annarra skammtímakrafna.

Kröfur sem verða til vegna fráveitu og vatnsveitu eru með lögveð í fasteignum og því er ekki færð niðurfærsla vegna þeirra.

Þjónustusvið samstæðunnar sér um innheimtu viðskiptakrafna og sér að mestu um upplýsingagjöf til viðskiptavina vegna þeirra. Innheimta fer fram eftir vel skilgreindu ferli þar sem m.a. er gætt að samræmdu verklagi við úrlausn innheimtumála.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna er færð meðal annars rekstrarkostnaðar í rekstrarreikningi.

## 32. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu OR vegna náttúruhamfara, veðurs, skemmdarverka, hryðjuverka, óeirða, stríðs, eitrunar, mengunar, bilana, eldsvoða, slysa, ófullnægjandi upplýsingakerfa, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi eftirlits, lögsókna, svika og mannglegra mistaka. Áhættustýring metur rekstraráhættu og fylgst er með þekktum rekstraráhættum OR og þær mældar með reglubundnum hætti sé þess kostur.

# Skýringar

## 33. Gangvirði

### Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Bókfært verð fjáreigna og fjárskulda á uppgjörstigi er jafnt og gangvirði þeirra, fyrir utan vaxtaberandi skuldir sem eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Bókfært verð og gangvirði þeirra greinist með eftirfarandi hætti:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	154.019.113	160.699.452	151.283.870	153.218.591

Gangvirði vaxtaberandi skulda er reiknað núvirði höfuðstóls og vaxta, sem er afvaxtað með markaðsvöxtum, auk viðeigandi áhættuálags á uppgjörstigi. Gangvirði vaxtaberandi skulda er flokkað sem stig 2.

### Vextir við mat á gangvirði

Þar sem við á er notaður vaxtaferill á uppgjörstigi þegar vænt sjóðstreymi er núvirt. Vextirnir greinast þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum .....	6,84% til 7,21%	3,72% til 5,83%
Áhættuvarnarsamningar .....	-0,4% til 1,9%	-0,7% til 2,8%
Vaxtaberandi skuldir .....	1,23% til 6,01%	1,19% til 7,94%

### Stig gangvirðis

Taflan sýnir fjármálagerninga sem færðir eru í reikningsskilin, flokkaða eftir stigi gangvirðis. Stig gangvirðis eru skilgreind út frá verðmatsaðferð á eftirfarandi hátt:

Stig 1: Uppgefin verð á virkum markaði fyrir sams konar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnum verðum á virkum markaði (stig 1) sem unnt er að afla fyrir eignir og skuldir, beint (t.d. verð) eða óbeint (afleidd af verðum).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að öllu leiti að afla á markaði. Verðmat á eignarhlutum í félögum er unnið af starfsmönnum OR og ytri sérfræðingum og byggir á afkomu og opinberum gögnum um framtíðartekjur og -fjárfestingar undirliggjandi eigna.

31.12.2019	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignarhlutir í félögum .....	0	0	5.216.267	5.216.267
Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum .....	0	0 (	6.679.329) (	6.679.329)
Áhættuvarnarsamningar .....	0 (	313.489)	0 (	313.489)
Markaðsverðbréf .....	7.333.014	0	0	7.333.014
	7.333.014 (	313.489) (	1.463.062)	5.556.464

### 31.12.2018

Eignarhlutir í félögum .....	0	0	3.859.015	3.859.015
Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum .....	0	0 (	5.316.869) (	5.316.869)
Áhættuvarnarsamningar .....	0 (	82.688)	0 (	82.688)
Markaðsverðbréf .....	4.223.231	0	0	4.223.231
	4.223.231 (	82.688) (	1.457.854)	2.682.689

# Skýringar

## 33. Gangvirði, frh.

Breyting á eignum sem falla undir stig 3 greinist með eftirfarandi hætti á árinu:	2019	2018
Staða 1.1. ....	( 1.457.854)	9.921.423
Selt/innleyst .....	0	( 3.903.481)
Matsbreyting .....	( 5.207)	( 7.475.796)
Staða 31.12. ....	( 1.463.062)	( 1.457.854)

Innbyggðar afleiður í raforkusölusamningum eru til lengri tíma en tíu ára og því flokkaðar undir 3. stig þar sem framtíðarmarkaður áls nær eingöngu yfir tíu ár.

### Mat á gangvirði

Hluti af fjáreignum og fjárskuldum samstæðunnar eru metnar á gangvirði. Gangvirði þessara eigna og skulda er ákvarðað samkvæmt markaðsgögnum eða verðum í nýlegum viðskiptum liggja þessar upplýsingar fyrir. Annars er viðurkenndum verðmatsaðferðum beitt. Nánari upplýsingar um gangvirðisútreikninga má finna í umfjöllun um þessar eignir og skuldir í skýringum nr. 17, 18 og 19.

## 34. Yfirlit um fjármálagerninga

Fjáreignir og fjárskuldir greinast í eftirfarandi flokka fjármálagerninga:

	2019			2018		
	Afskrifað kostnaðarverð	Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði í rekstur	Fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heilðarafkomu	Afskrifað kostnaðarverð	Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði í rekstur	Fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heilðarafkomu
Eignarhlutar í félögum .....			5.216.267			3.859.015
Innb. afleiður í raforkus.samn. ....	(	6.679.329)		(	5.316.869)	
Áhættuvarnir .....		617.522			1.242.387	
Viðskiptakröfur .....	4.915.008			5.482.511		
Aðrar sk.kr. ....	368.978			496.986		
Fyrirgramgreiddur kostnaður .....	184.464			307.939		
Bundar innst. og markaðsverðbréf ...	2.500.000	7.333.014		3.000.000	4.223.231	
Handbært fé .....	8.657.025			10.988.087		
Vaxtab. skuldir .....	( 154.019.113)			( 151.283.870)		
Áhættuvarnir .....	(	931.011)		(	1.325.075)	
Viðskiptaskuldir ....	( 2.926.455)			( 3.125.135)		
Fyrirfr.innh. tekjur ..	( 149.735)			( 162.980)		
Aðrar sk.skuld. ....	( 3.273.550)			( 3.055.169)		
Samtals .....	( 143.743.379)	340.197	5.216.267	( 137.351.631)	( 1.176.326)	3.859.015

# Skýringar

## 35. Tengdir aðilar

### Skilgreining tengdra aðila

Reykjavíkurborg, stofnanir og félag undir stjórn borgarinnar, hlutdeildarfélag, stjórnarmenn og lykilstjórnendur samstæðunnar eru skilgreindir sem tengdir aðilar. Makar þessara aðila og ófjárráða börn falla einnig undir skilgreininguna, ásamt fyrirtækjum í eigu eða undir stjórn þessara aðila.

### Viðskipti við tengda aðila

Framangreindir aðilar hafa átt í viðskiptum við samstæðuna á árinu. Skilyrði og skilmálar viðskiptanna voru sambærileg og við ótengda aðila.

Eftirfarandi er yfirlit um helstu viðskipti við tengda aðila á árinu, ásamt yfirliti um kröfur og skuldir samstæðunnar við þessa aðila í árslok. Viðskiptum og stöðum milli félaga innan samstæðunnar er eytt út í samstæðureikningnum og því ekki tilgreind. Upplýsingarnar ná ekki til sölu samstæðunnar á hefðbundnum aðföngum til heimilisreksturs viðkomandi aðila.

Sala til tengdra aðila á árinu var eftirfarandi:	2019	2018
Reykjavíkurborg .....	2.224.274	1.749.885
Stofnanir og félag undir stjórn Reykjavíkurborgar .....	594.091	572.562
Hlutdeildarfélag .....	170	0
	<u>2.818.535</u>	<u>2.322.448</u>
Kaup á vörum og þjónustu af tengdum aðilum á árinu voru eftirfarandi:		
Reykjavíkurborg .....	66.682	138.016
Stofnanir og félag undir stjórn Reykjavíkurborgar .....	11.471	11.273
Hlutdeildarfélag .....	58.230	54.136
	<u>136.383</u>	<u>203.425</u>
Kröfur á hendur tengdum aðilum í árslok voru eftirfarandi:		
Reykjavíkurborg .....	184.011	142.723
Stofnanir og félag undir stjórn Reykjavíkurborgar .....	65.356	43.122
	<u>249.366</u>	<u>185.845</u>
Skuldir við tengda aðila voru eftirfarandi:		
Reykjavíkurborg .....	168.214	352.786
Stofnanir og félag undir stjórn Reykjavíkurborgar .....	771	1.373
Hlutdeildarfélag .....	7.000	418
	<u>175.985</u>	<u>354.577</u>
Vaxtaberandi skuldir við eigendur móðurfyrirtækis voru eftirfarandi:		
Reykjavíkurborg .....	9.811.423	10.898.111
Akraneskaupstaður .....	579.839	644.060
Borgarbyggð .....	97.864	108.703
	<u>10.489.126</u>	<u>11.650.874</u>
Vaxtagjöld á lán frá eigendum móðurfélags voru eftirfarandi:		
Reykjavíkurborg .....	93.334	1.102.730
Akraneskaupstaður .....	5.516	64.930
Borgarbyggð .....	931	10.959
	<u>99.781</u>	<u>1.178.619</u>

Ábyrgðargjald greitt til eigenda er meðal vaxtagjalda í ofangreindu yfirliti. Sjá fjárhæðir og umfjöllun um ábyrgðargjaldið í skýringu 11. Fjallað er um laun stjórnenda í skýringu 8.

# Skýringar

## 36. Dótturfélög í samstæðunni

Dótturfyrirtæki	Meginstarfsemi	Eignarhluti	
		31.12.2019	31.12.2018
Gagnaveita Reykjavíkur ehf.	Gagnaflutningar	100,0%	100,0%
OR Eignir ehf.	Eignarhaldsfélag	100,0%	100,0%
Veitur ehf.	Uppbygging og rekstur veitukerfa	100,0%	100,0%
Orka náttúrunnar ehf.	Vinnsla og sala rafmagns	100,0%	0,0%
ON Power ehf.	Vinnsla og sala rafmagns	100,0%	100,0%
OR vatns- og fráveita sf.	Vatns- og fráveitustarfsemi	100,0%	100,0%
Reykjavík Energy Invest ehf.	Fjárfestingafyrirtæki	100,0%	100,0%
Úlfjótuvatn frítímabyggð ehf.	Undirbúningsfyrirtæki	100,0%	100,0%
Carbfix ehf.	Ráðgjöf, rannsóknir og nýsköpun	100,0%	0,0%
Foss fasteignafélag slhf.	Rekstur fasteigna	0,0%	100,0%

Í desember 2018 var samþykkt að slíta Foss fasteignafélagi slhf. og úthluta eignum þess til móðurfélagsins, Orkuveitu Reykjavíkur. Á hluthafafundinum var slitastjórn kjörin og var hún löggilt af Ársreikningaskrá í janúar 2019. Slitum var lokið á fjórða ársfjórðungi 2019.

Þann 1. janúar 2019 var starfsemi Orku náttúrunnar ehf. skipt í tvö félög, annars vegar Orku náttúrunnar ehf, sem er með starfrækslugjaldmiðil íslenska krónu, og hins vegar í ON Power ehf, sem er með starfrækslugjaldmiðil bandaríkjadollar. Starfsemi Orku náttúrunnar felur í sér framleiðslu á rafmagni og heitu vatni í Andakilsárvirkjun og Nesjavallavirkjun, kaup og sölu á rafmagni til heimila og fyrirtækja á almennum markaði og heildsölumarkaði, rekstur jarðhitasýningar, götulýsingar og hleðslustöðva. Starfsemi ON Power felur í sér framleiðslu á rafmagni og heitu vatni í Hellisheiðarvirkjun, kaup og sölu á rafmagni á heildsölumarkaði, sölu á rafmagni til stórnotenda í erlendum gjaldmiðli ásamt rekstri og uppbyggingu jarðhitagarðs.

Í desember 2019 var stofnað dótturfélag, Carbfix ehf., sem hefur það markmið að stuðla að frekari þróun og útbreiðslu Carbfix kolefnisbindingaraðferðarinnar með það að markmiði að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og sporna gegn loftlagsbreytingum.

## 37. Sjóðstreymisfirlit

Veltufé frá rekstri greinist þannig:

	2019	2018
Hagnaður ársins .....	6.916.370	5.978.394
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:		
Afskriftir .....	12.121.294	10.270.945
Söluhagnaður fastafjármuna .....	( 396)	( 321.354)
Söluhagnaður hlutabréfa .....	( 5.078)	( 15)
Hlutdeildartekjur .....	544	( 6.033)
Breyting lífeyrisskuldbindingar .....	42.980	76.843
Niðurfærsla skuldabréfaeignar .....	0	186.784
Verðbætur og gengismunur lána .....	2.826.334	2.172.907
Innbyggð afleiða .....	850.175	4.705.572
Tekjuskattsskuldbinding .....	( 222.486)	1.539.651
Gjaldfært vegna gjaldeyrisvarna .....	29.395	411.130
Gangvirðisbreytingar eigna í eignastýringu .....	( 586.648)	( 350.886)
Gengismunur af handbæru fé .....	( 199.140)	( 374.249)
Aðrir liðir .....	( 89.665)	47.327
Veltufé frá rekstri .....	21.683.679	24.337.015

# Skýringar

---

## 38. Önnur mál

### Gjaldfallnir afleiðusamningar

Meðal annarra skammtímaskulda eru færðir gjaldfallnir afleiðusamningar. Samningarnir hafa ekki verið gerðir upp en málaferli eru í gangi vegna þeirra. Mikil óvissa ríkir um hvernig meðhöndla eigi uppgjör þeirra. Á fyrri tímabilum hafa verið skuldfærðar 740 milljónir kr. vegna þessara samninga í bókum OR. Með skuldfærslunni felst ekki viðurkenning á skuldinni af hálfu Orkuveitu Reykjavíkur og getur fjárhæðin hækkað eða lækkað þegar samningarnir verða gerðir upp. Samningarnir eru flokkaðir með öðrum skammtímaskuldum. Sjá nánar í skýringu 27.

### Viðgerð á höfuðstöðvum

Í lok ágúst 2015 komu í ljós alvarlegar rakaskemmdir á húsnæði OR að Bæjarhálsi 1. Ýmsir kostir eru til skoðunar vegna endurbóta á húsinu og er áætlaður kostnaður vegna þeirra 1.500-2.380 milljónir króna. Engar ákvarðanir hafa verið teknar um hvaða leið verður farin.

### Málaferli og kröfur

Þann 5. mars 2019 sendi lögmaður Gagnaveitu Reykjavíkur Símanum hf. kröfu um fébætur vegna tjóns sem fyrirtækið telur sig hafa orðið fyrir vegna brots á fjölmiðlalögum, sem Póst- og fjarskiptastofnun birti ákvörðun um þ. 3. júlí 2018. Nemur krafan um 1,3 milljarði króna vegna tapaðra tekna, kostnaðar og vaxta. Óskað var formlegra viðbragða frá Símanum. Framangreindu bréfi svöruðu lögmennt Símans með bréfi dags. 19. mars 2019 þar sem Síminn hafnaði kröfunni alfarið. Síminn hf. höfðaði dómsmál á hendur Póst- og fjarskiptastofnun, Gagnaveitu Reykjavíkur ehf., Sýn hf. og Mílu ehf. vegna ákvörðunar Póst- og fjarskiptastofnunar um lögbrotið. Aðalmeðferð hefur verið ákveðin 27. febrúar 2020.

Í ljósi framangreindra atvika vinna lögmennt Gagnaveitu Reykjavíkur nú að undirbúningi matsmáls fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur þess að dómkveða matsmann, einn eða fleiri, á grundvelli XII. kafla laga um meðferð einkamála í héraði nr. 91/1991 til þess að láta meta fjártjón sem GR telur sig hafa orðið fyrir vegna athafna og aðgerða Símans

Ekkert hefur verið fært vegna þessarar kröfu í ársreikning félagsins fyrir árið 2019.



# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum og af öllum fyrirtækjum í samstæðunni fyrir utan að þetta eru fyrstu reikningsskil samstæðunnar þar sem IFRS 16 er beitt. Breytingum á reikningsskilaaðferðum er lýst í skýringu 3.

### a. Grundvöllur samstæðu

#### i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til

#### ii) Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem samstæðan hefur veruleg áhrif á fjárhags- og rekstrarstefnu en ekki yfirráð. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar samstæðan ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar.

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð. Hlutdeildarfélög eru upphaflega færð á kostnaðarverði sem innifelur viðskiptakostnað. Eftir upphaflega skráningu er hlutdeild samstæðunnar í afkomu og heildarafkomu hlutdeildarfélaga færð í samstæðureikninginn þar til verulegum áhrifum eða sameiginlegum yfirráðum lýkur.

#### iii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli félaga innan samstæðunnar, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð ársreiknings samstæðunnar. Óinnleystur hagnaður sem hefur myndast í viðskiptum við hlutdeildarfélög er færður til lækkunar í samræmi við eignarhlut samstæðunnar í félögunum. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýmnunar.

### b. Erlendir gjaldmiðlar

#### i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar á gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem færðar eru á gangvirði í erlendri mynt eru færðar á gengi þess dags er gangvirði var ákveðið. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

#### ii) Dótturfélag með annan starfrækslugjaldmiðil en íslenska krónu

Eignir og skuldir starfsemi félags samstæðunnar sem hefur bandaríska dollara (USD) sem starfrækslugjaldmiðil eru umreiknaðar í íslenskar krónur (ISK) miðað við gengi uppgjörsdags. Tekjur og gjöld þessarar starfsemi eru umreiknuð í ISK á meðalgengi ársins. Gengismunur sem myndast við yfirfærslu í ISK er færður á sérstakan lið í yfirliti um heildarafkomu. Þegar starfsemi með annan starfrækslugjaldmiðil en íslenska krónu er seld, að hluta til eða öllu leyti, er tengdur gengismunur fluttur í rekstrarreikning.

### c. Fjármálagerningar

#### i) Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar

Lán, kröfur og innstæður eru færð til bókar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim degi sem OR gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir, frh.

### c. Fjármálagerningar, frh.

#### i) Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar, frh.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur OR að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef OR framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Hluta af framseldum fjáreignum sem stofnað er til eða haldið er eftir af OR er sérgreint í ársreikningi sem eign eða skuld.

OR flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga í eftirfarandi flokka: Fjáreignir á gangvirði í gegnum heildarafkomu, Fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning og Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

#### Fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu

Samstæðan tilgreinir fjárfestingar í tilteknum eignarhlutum í öðrum félögum sem fjáreignir á gangvirði í gegnum heildarafkomu. Þær eru færðar á gangvirði og gangvirðisbreytingar færðar beint á sérstakan lið meðal eigin fjár. Þó er virðisrýmun vegna fjáreigna á gangvirði í gegnum heildarafkomu og gengismunur gjaldmiðla ef um er að ræða peningalega liði, færður í rekstrarreikning. Gangvirðisbreytingar, sem færðar hafa verið á eigið fé, eru færðar í rekstrarreikning þegar fjáreign á gangvirði í gegnum heildarafkomu er afskráð.

#### Fjáreignir á gangvirði gegnum rekstrarreikning

Fjáreignir eru flokkaðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning séu þær veltufjáreign eða ef þær eru tilgreindar á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjáreignir eru tilgreindar á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir OR um kaup og sölu byggjast á gangvirði þeirra í samræmi við skrásetta áhættustýringu OR eða fjárfestingastefnu. Við upphaflega skráningu er beinn viðskiptakostnaður færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til. Fjáreignir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning og gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning.

#### Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum og sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýmun þegar við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

#### ii) Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar

OR afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.

OR flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda OR annarra en afleiðusamninga teljast: lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

#### iii) Afleiðusamningar

Við upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði. Viðskiptakostnaður þeim tengdur er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til. Eftir upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði í efnahagsreikning og gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.

### c. Fjármálagerningar, frh.

#### iv) Innbyggðar afleiður

Innbyggðar afleiður eru aðskildar frá grunnsamningum og færðar sérstaklega þegar efnahagsleg einkenni og áhætta grunnsamnings og innbyggðar afleiðu eru ekki nátengd, annar gerningur með sömu ákvæði og innbyggða afleiðan væri skilgreindur sem afleiðusamningur og blandaði gerningurinn er ekki metinn í heild á gangvirði gegnum rekstrarreikning.

### d. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### i) Færsla og mat

Varanlegir rekstrarfjármunir, aðrir en veitu- og framleiðslukerfi, eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýmun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna sem samstæðan byggir sjálf innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun, auk kostnaðar sem áætlað er að muni falla til við niðurrif eigna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma. Á undirbúningskostnað eru ekki reiknaðir vextir. Eftir að eigninnar eru teknar í notkun eru vaxtagjöld færð til gjalda í rekstrarreikningi.

Þegar varanlegir rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Veitu- og framleiðslukerfi samstæðunnar eru skráð á endurmetnu verði í efnahagsreikningnum sem er gangvirði þeirra á endurmatstími að frádregnum viðbótar afskriftum frá þeim tíma. Endurmat þessara eigna er framkvæmt með reglubundnum hætti. Allar verðmatshækkningar vegna þessa endurmats eru færðar á sérstakan endurmatreikning meðal eigin fjár að frádregningi tekjuskattsskuldbindingu. Bakfærsla á áður færðu endurmati vegna verðmatlækkunar eigna er færð til lækkunar á áður færðu endurmati á endurmatreikning að frádregningi tekjuskattsskuldbindingu. Afskriftir af endurmetna verðinu eru færðar í rekstrarreikning. Innlausn endurmats vegna afskrifta er færð af sérstökum endurmatreikningi á óráðstafað eigið fé að teknu tilliti til tekjuskatts. Við sölu eða niðurlagningu eignar er sá hluti sérstaka endurmatreikningsins sem tilheyrir þeirri eign færður á óráðstafað eigið fé.

Gangvirði eigna er ákvarðað miðað við afskrifað endurstofnverð. Það felur í sér að lagt er mat á breytingar á byggingarkostnaðarverði samskonar eigna og bæði stofnverð og uppsafnaðar afskriftir endurmetið í samræmi við þær breytingar. Við þennan útreikning er stuðst við opinberar upplýsingar og rauntölur úr bókhaldi samstæðunnar um verðbreytingar á kostnaðarliðum og tekið tillit til áætlunar um vægi hvers kostnaðarliðar í heildarkostnaði við byggingu samskonar eigna. Kostnaðarliðir og hlutfallslegt vægi þeirra var ákvarðað af sérfræðingum OR. Einnig er litið til niðurstöðu virðisrýmunarprófs sem framkvæmt er af sérfræðingum OR og endurmat ekki fært umfram vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eignum. Dreifikerfi fyrir heitt vatn, kalt vatn, fráveitu og rafmagn eru nýtt í starfsemi sem er háð sérleyfum og tekjumörk miða fyrst og fremst við breytingar á byggingarvísitölu. Tekið er tillit til þess við ákvörðun gangvirðis þessara kerfa.

Hagnaður eða tap af sölu varanlegra rekstrarfjármuna er munurinn á söluverðinu og bókfærðu verði eignarinnar og er fært í rekstrarreikning. Þegar endurmetnir varanlegir rekstrarfjármunir eru seldir er endurmat þeirra meðal eigin fjár fært á óráðstafað eigið fé.

#### ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta varanlegra rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

# Skýringar

## 39. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir, frh.

### d. Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.

#### iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði eða endurmetnu kostnaðarverði miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta varanlegra rekstrarfjármuna frá þeim tíma sem þær eru nýtanlegar. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Framleiðslukerfi .....	7-60 ár
Veitukerfi rafveitu .....	15-80 ár
Veitukerfi hitaveitu .....	15-60 ár
Veitukerfi vatnsveitu .....	15-90 ár
Veitukerfi fráveitu .....	15-60 ár
Veitukerfi gagnaveitu .....	9-41 ár
Aðrar fasteignir .....	25-50 ár
Aðrir lausafjármunir .....	3-25 ár

Afskriftaáðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsgæði.

### e. Óefnislegar eignir

#### i) Hitaréttindi

Hitaréttindi eru færð til eignar í efnahagsreikningi á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun og eru færð meðal óefnislegra eigna. Hitaréttindi eru aðskilin frá landi við kaup.

#### ii) Aðrar óefnislegar eignir

Aðrar óefnislegar eignir eru metnar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun.

#### iii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður sem fellur til síðar er aðeins eignfærður ef hann eykur væntan framtíðarávinning þeirrar eignar sem hann tengist. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur til.

#### iv) Afskriftir

Afskriftir eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma óefnislegra eigna frá þeim degi sem þær eru nýtanlegar. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Hugbúnaður .....	5-7 ár
------------------	--------

### f. Birgðir

Birgðir eru metnar á kostnaðarverði eða hreinu söluvirði, hvoru sem lægra reynist. Kostnaðarverð birgða byggir á fyrst inn - fyrst út reglunni og innifelur kostnað sem fellur til við að afla birgðanna og koma þeim á þann stað og í það ástand sem þær eru í á uppgjörsgæði. Hreint söluvirði er áætlað söluverð í venjulegum viðskiptum að frádregnum áætlunum kostnaði við að selja vöru.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.

### g. Virðisrýrnun

#### i) Fjáreignir

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst hafa rýrnað í verði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi viðkomandi eignar verði lægra en áður var talið.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi miðað við upphaflega virka vexti hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Samstæðan skilgreinir gangvirðislækkun niður fyrir kostnaðarverð sem hlutlæga vísbendingu um virðisrýrnun fjáreigna á gangvirði í gegnum heildarafkomu þegar:

- um er að ræða lækkun 15% niður fyrir kostnaðarverð eða
- gangvirðislækkun varir í a.m.k. sex mánuði.

Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega hver um sig með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum.

Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning. Uppsafnað tap af fjáreignum til sölu sem fært hefur verið á eigið fé er fært í rekstrarreikning.

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna með hlutlægum hætti atburðum sem hafa orðið eftir að virðisrýrnun var færð. Bakfærsla virðisrýrnunar fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði og fjáreigna til sölu sem eru skuldabréf er færð í rekstrarreikning. Bakfærsla virðisrýrnunar fjáreigna til sölu sem eru hlutabréf er færð beint á eigið fé.

#### ii) Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna, að undanskildum birgðum og tekjuskattseign, er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Ef vísbending er til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin.

Endurmatslækkun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum einungum eða hópum eininga. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið miðað við áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, sem endurspeglar mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þeirri áhættu sem fylgir eignunum.

Virðisrýrnun annarra eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

### h. Hlunnindi starfsmanna

#### i) Iðgjaldatengd lífeyriskerfi

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur til.

#### ii) Réttindatengd lífeyriskerfi

Skuldbinding samstæðunnar vegna réttindatengdra lífeyriskerfa er reiknuð sérstaklega fyrir hvert kerfi með því að áætla framtíðarvirði lífeyrisréttinda sem núverandi og fyrrverandi starfsmenn hafa áunnið sér á yfirstandandi og fyrri tímabilum. Réttindin eru afvöxtuð til að finna núvirði þeirra og er allur ófærður fyrri kostnaður og raunvirði eigna til greiðslu lífeyris dreginn frá. Árlega reiknar tryggingastærðfræðingur skuldbindingu á grundvelli aðferðar sem miðast við áunnin réttindi. Breytingar á skuldbindingunni eru færðar í rekstrarreikning þegar þær falla til.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

### i. **Skuldbindingar**

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðunni ber lagaleg skylda eða hefur tekið á sig skuldbindingu vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður vegna hennar, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, falli á samstæðuna. Skuldbindingin er metin út frá væntu framtíðarfrjáflæði, sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir skuldbindingunni.

### j. **Tekjur**

#### i) **Tekjur af sölu og dreifingu á raforku og heitu vatni**

Tekjur af sölu og dreifingu á raforku og heitu vatni eru færðar í rekstrarreikning samkvæmt mældri afhendingu til kaupenda á árinu og föstu árlegu gjaldi.

Gjaldskrá fyrir dreifingu raforku er háð tekjumörkum sem gefin er út af Orkustofnun í samræmi við ákvæði raforkulaga nr. 65/2003. Tekjumörkin byggja á rauntölum fyrri ára úr rekstri dreifiveitu, afskrift rekstrarfjármuna, rauntöpum í dreifikerfi og arðsemi eigin fjár. Við ákvörðun tekjumarkar er litið framhjá fjármagnsliðum. Gjaldskrá er ákveðin miðað við tekjumörk og áætlanir um raforkusölu á dreifiveitusvæði OR.

#### ii) **Tekjur af sölu á köldu vatni og fráveitu**

Tekjur vegna sölu á köldu vatni og fráveitu taka mið af stærð húsnæðis sem tengt er kerfunum, auk fasts gjalds og eru færðar línulega. Að auki eru tekjur færðar samkvæmt mældri notkun á köldu vatni hjá tiltekinni atvinnustarfsemi.

#### iii) **Tengigjöld**

Við tengingu á nýju húsnæði við veitukerfi raforku, vatns og fráveitu eða við endurnýjun á tengingu, er innheimt sérstakt gjald af notendum. Þessu gjaldi er ætlað að mæta kostnaði vegna nýrra kerfa eða endurnýjunar þeirra. Tekjur af tengigjöldum eru færðar í rekstrarreikning við tengingu.

#### iv) **Leigutekjur**

Leigutekjur eru tekjufærðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

#### v) **Aðrar tekjur**

Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra er unnið eða við afhendingu vöru og þjónustu.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir, frh.

### k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjárfestingum, arðstekjum, breytingum á gangvirði fjáreigna þar sem gangvirðisbreyting er færð í rekstrarreikning, gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði af áhættuvarnargerningum sem eru færðir í rekstrarreikning. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Arðstekjur eru færðar í rekstrarreikning á þeim degi sem arðsúthlutun er samþykkt.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, bakfærslu núvirðingar skuldbindinga, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, tapi af áhættuvarnargerningum sem fært er í rekstrarreikning og virðisrymun fjáreigna. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Virkir vextir eru ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaðs sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi.

Gengishagnaði og gengistapi er jafnað saman í rekstrarreikningi.

### l. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu vegna ársins og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsteggi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára. Tekjuskattshlutfall móðurfyrirtækisins er 37,6% og dótturfélaganna 20%. Rekstur vatns- og fráveitu er undanþeginn skattskyldu.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundnir mismunir koma til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörsteggi. Frestaður tekjuskattur var reiknaður miðað við 37,6% fyrir móðurfyrirtækið sem er skattalega sameignarfélag og 20% fyrir dótturfélögin sem eru hlutafélög.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsteggi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýstast.

### m. Starfspáttayfirlit

Rekstrarstarfspáttur er hluti samstæðunnar sem fæst við viðskipti og er fær um að afla tekna og stofna til gjalda, bæði innan og utan samstæðu. Afkoma allra starfspátta samstæðunnar er yfirfarin af stjórnendum til að meta frammistöðu þeirra.

Rekstrarafkoma starfspátta og eignir þeirra samanstanda af liðum sem tengja má beint við hvern starfspátt og þá liði sem hægt er að skipta milli starfspátta á rökrænan hátt.

Fjárfestingar starfspátta er heildarkostnaður við kaup rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna. Verðlag sölu á vöru og þjónustu milli starfspátta er ákveðið eins og um óskylda aðila sé að ræða.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

### n. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar samstæðunnar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagemninga og annarra eigna og skulda. Fjármálastjóri ber ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismöt. Áhættustýring, undir stjórn fjármálastjóra, fer reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði og matsbreytingar. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá eru þær upplýsingar nýttar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir. Endurskoðunarnefnd samstæðunnar er upplýst um mikilvæg atriði tengd gangvirðismati.

Við ákvörðun gangvirðis eigna eða skulda notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er. Gangvirðið er flokkað í mismunandi stig á grundvelli þeirra forsenda sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi flokkum:

Stig 1: Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli stiga í stigkerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendurnar sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í þeim skýringum sem þær eiga við og í skýringu um gangvirði nr. 33.

### o. Varanlegir rekstrarfjármunir

Gangvirði framleiðslukerfa og gagnaveitukerfa sem hafa verið endurmetin er ákvarðað miðað við afskrifað endurstofnverð. Það felur í sér að lagt er mat á breytingar á byggingarkostnaðarverði samskonar eigna og bæði stofnverð og uppsafnaðar afskriftir endurmetnar í samræmi við þær breytingar. Einnig er litið til niðurstöðu virðisrýrnunarprófs og endurmat ekki fært umfram vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eignum.

### p. Fjárfestingar í eignarhlutum í öðrum félögum og skuldabréfum

Gangvirði eignarhluta í öðrum félögum og skuldabréfa er ákvarðað með hliðsjón af markaðsverði þeirra á uppgjörstigi. Ef markaðsverð er ekki þekkt byggir mat á gangvirði á viðurkenndum matsaðferðum. Matsaðferðir geta falið í sér að stuðst er við verð í nýlegum viðskiptum milli ótengdra aðila. Við beitingu matsaðferða er litið til þeirra þátta sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjáreignir.



# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

### q. Afleiður

Gangvirði afleiða er byggt á skráðu markaðsvirði þeirra, ef það er til. Ef markaðsverð er ekki til, er gangvirðið fundið með viðurkenndum matsaðferðum.

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum á milli ótengdra aðila. Tekið er mið af verðmæti annarra fjármálagerninga sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir, stuðst við aðferðir til að meta núvirt fjárstreymi eða aðrar verðmatsaðferðir sem beita má til að meta með áreiðanlegum hætti raunverulegt markaðsverðmæti. Við beitingu matsaðferða eru allir þættir notaðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerninga. Samstæðan sannreynir reglulega matsaðferðir sínar og prófar þær með því að nota verð sem fengist hafa í viðskiptum á virkum markaði með sama gerning, án aðlagana eða breytinga, eða byggja á upplýsingum frá virkum markaði.

Gangvirði afleiðusamninga sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvarðað með notkun matsaðferða sem eru endurskoðaðar reglulega af sérfróðu starfsfólki. Öll matslíkön sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspeglu þau gögn sem notuð voru.

Áreiðanlegasta sönnun á gangvirði afleiðusamninganna í upphafi er kaupverðið, nema gangvirði gerningsins sé sannanlegt með samanburði við önnur skráð og nýleg markaðsviðskipti á sama fjármálagerningi eða byggt á matsaðferð þar sem breytur byggja eingöngu á markaðsgögnum. Þegar slík gögn eru fyrir hendi, færir samstæðan hagnað eða tap á upphaflegum skráningardegi gerninga.

Gangvirði vaxtaskiptasamninga er byggt á verðtilboði miðlara. Þessi verðtilboð eru prófuð með tilliti til sanngirni með því að afvaxta framtíðargreiðslufæði byggt á ákvæðum og lokadegi hvers samnings og með því að nota markaðsvexti fyrir svipaða gerninga á verðmatsdegi.

### r. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðslufæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörsdags. Gangvirði er einungis metið svo unnt sé að upplýsa um það í skýringum.

### s. Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður

Gangvirði, sem einungis er metið vegna skýringa, er ákvarðað út frá núvirði framtíðarsjóðsflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörsgdegi.

### t. Leigusamningar

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa og því hefur samanburðarfjárhæðum vegna ársins 2018 ekki verið breytt og þær því áfram settar fram eins og þær voru birtar áður samkvæmt IAS 17 og tengdum túlkunum. Nánar er fjallað um reikningsskilaaðferðir samkvæmt IAS 17 og tengdum túlkunum annars staðar í skýringum.

#### **Reikningsskilaaðferðir frá 1. janúar 2019**

Við upphaf samnings leggur samstæðan mat á það hvort samningur eða hluti hans feli í sér leigusamning. Samningur er leigusamningur að hluta eða heild ef samningurinn felur í sér rétt til yferráða tiltekinnar eignar á tilteknu tímabili í skiptum fyrir endurgjald. Við mat á því hvort í leigusamningi feli í sér yferráð tiltekinnar eignar notar samstæðan skilgreiningu leigusamnings í IFRS 16.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

### t. Leigusamningar, frh.

*Reikningsskilaaðferðir frá 1. janúar 2019, frh.*

#### i Samstæðan sem leigutaki

Við upphaf eða breytingu á samningi sem felur í sér leiguhluta úthlutar samstæðan endurgjaldinu á leiguhluta á grundvelli sjálfstæðs verðs hvers hluta fyrir sig. Fyrir leigusamninga um fasteignir hefur samstæðan hins vegar kosið að aðgreina ekki leiguhluta frá öðrum hlutum samningsins og færir þá sem einn leigusamning.

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði. Upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beinum kostnaði við öflun leigueignarinnar og áætlaðum kostnaði við að taka niður og fjarlægja eignina eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi og að frádregnum leiguvilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leigueignin er í kjölfarið afskrifuð línulega frá upphafi til loka leigusamningsins, nema þegar eignarhald flyst yfir til samstæðunnar í lok leigutímabilsins eða ef kostnaðarverð leigueignarinnar endurspeglar að samstæðan muni nýta sér kauprétt í lok leigutímabilsins. Í þeim tilfellum er leigueignin afskrifuð á nýtingartíma eignarinnar. Nýtingartíminn er ákvarðaður með sömu aðferð og notuð er fyrir aðra fastafjármunir samstæðunnar. Jafnframt er virði leigueignar lækkað reglubundið um sem nemur virðisrýmun hennar ef einhver er og leiðrétt vegna endurmats leiguskuldarinnar.

Leiguskuld er upphaflega færð á núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tiltækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær á nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

Samstæðan ákvarðar vexti á nýju lánsfé með því að sækja vaxtaupplýsingar vegna ólíkra fjármögnunarleiða og gerir tiltekna aðlaganir til að endurspeglar skilmála leigusamningsins og eiginleika eignarinnar sem er leigð.

Leigugreiðslur sem eru innfaldar í ákvörðun fjárhæðar leiguskuldar samstæðunnar fela í sér eftirfarandi:

- Fastar greiðslur, þar með talda leigugreiðslur sem eru samkvæmt eðli sínu fastar
- Breytilegar leigugreiðslur tengdar vöxtum eða vísitölu, upphaflega áætlaðar miðað við vexti eða vísitölu á upphafsdegi
- Fjárhæðir sem gert er ráð fyrir að þurfi að greiða samkvæmt hrakvirðistryggingu
- Kaupverð samkvæmt kaupréttarákvæði í leigusamningi þegar samstæðan telur nokkuð víst að hún muni nýta kaupréttinn, leigugreiðslur á valkvæðum framlengingartímabilum ef samstæðan er nokkuð viss um að hún muni nýta framlengingarheimildir og greiðslur vegna uppsagnar leigusamnings fyrir lok leigutímans, nema samstæðan sé nokkuð viss um að nýta ekki uppsagnarheimildir.

Leiguskuldin er færð á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta. Hún er endurmetin þegar breyting verður á framtíðarleigugreiðslum vegna breytinga á vísitölu eða vöxtum, ef það er breyting á mati samstæðunnar á fjárhæð sem hún væntir að verði greidd samkvæmt hrakvirðistryggingu, ef samstæðan breytir mati sínu á því hvort hún muni nýta kaupréttarákvæði, heimildir til framlengingar eða uppsagnar leigusamnings eða ef það er breyting á fjárhæð leigugreiðslu sem er í eðli sínu föst.

Þegar leiguskuldin er endurmetin með þessum hætti þá er samsvarandi leiðrétting gerð á bókfærðu verði leigueignarinnar, eða leiðrétting færð í rekstrarreikning samstæðunnar ef bókfært virði leigueignarinnar hefur verið fært niður í núll.

Leigueignir og leiguskuldir eru sérgreindar í efnahagsreikningi.

Samstæðan kys að færa ekki leigueignir og leiguskuldir vegna leigusamninga um eignir að lágu virði og leigusamninga sem eru til skamms tíma. Samstæðan gjaldfærir leigugreiðslur vegna þessara leigusamninga línulega á leigutíma.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

### t. Leigusamningar, frh.

**Reikningsskilaaðferðir frá 1. janúar 2019, frh.**

### ii Samstæðan sem leigusali

Við upphaf eða breytingu á samningi sem inniheldur leigubátt skiptir samstæðan endurgjaldi samkvæmt samningnum niður á einstaka leigubætti samningsins á grundvelli hlutfallslegs sjálfstæðs verðs þeirra.

Þegar samstæðan er leigusali þá er ákvarðað við upphaf leigusamnings hvort um er að ræða fjármögnunarleigusamning eða rekstrarleigusamning.

Við flokkun leigusamnings leggur samstæðan heildstætt mat á það hvort leigusamningurinn flytji meginhluta áhættu og ávinnings sem tilheyrir eignarhaldi hinnar undirliggjandi eignar. Ef það er niðurstaðan þá er leigusamningurinn fjármögnunarleigusamningur en ef ekki þá er hann rekstrarleigusamningur. Ákveðnir þættir eru hluti af þessu mati eins og til dæmis hvort leigusamningurinn nær yfir meginhluta nýtingartíma eignarinnar.

Samstæðan færir leigugreiðslur vegna rekstrarleigusamninga línulega yfir leigutímabilið og setur þær fram meðal annarra tekna í rekstrarreikningi.

Að jafnaði voru sambærilegar reikningsskilaaðferðir sem áttu við samstæðuna sem leigusala á samanburðartímabilinu og eiga nú við samstæðuna samkvæmt IFRS 16.

### **Reikningsskilaaðferðir fyrir 1. janúar 2019**

Vegna samninga sem samstæðan gerði fyrir 1. janúar 2019 ákvarðaði samstæðan hvort í samkomulaginu fælist leigusamningur með því að leggja mat á það hvort:

- Efndir samkomulagsins voru háðar notkun á tiltekinni eign eða eignum og
- hvort samkomulagið fól í sér afsal réttarins til að nota eignina. Samkomulag fól í sér afsal á réttinum til að nota eignina ef eitt af eftirfarandi skilyrðum var uppfyllt:

- ef kaupandinn hafði rétt til að fara með yferráð eignarinnar á meðan hann fékk eða öðlaðist meira en óverulegan hluta afrakstrar hennar.
- ef kaupandinn hafði réttinn til að stjórna aðgengi að eigninni á meðan hann fékk eða öðlaðist meira en óverulegan hluta afrakstrar hennar, eða
- staðreyndir og aðstæður bentu til þess að það væri fjarlægur möguleiki að aðrir aðilar myndu fá meira en óverulegan hluta afrakstrar hennar og verð hvernar einingar af framleiðslu eignarinnar var hvorki fast né jafnt núverandi markaðsverði hvernar einingar framleiðslu hennar.

# Skýringar

---

## 39. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

### t. Leigusamningar, frh.

*Reikningsskilaaðferðir fyrir 1. janúar 2019*

#### i Samstæðan sem leigutaki

Á samanburðartímabilinu flokkaði samstæðan þá leigusamninga sem fluttu meginhluta áhættu og ávinnings af eignarhaldi sem fjármögnunarleigusamninga. Þegar þetta var tilfellið, þá var hin leigða eign upphaflega færð því sem lægra reyndist, gangverði eða núvirði lágmarks leigugreiðslna. Lágmarks leigugreiðslur voru greiðslur á leigutímabilinu sem leigutakinn þurfti að greiða, að undanskildum öllum skilyrtum leigugreiðslum. Eftir upphaflega færslu eignanna, voru þær bókfærðar í samræmi við þær reikningsskilaaðferðir sem áttu við um þá eign.

Eignir samkvæmt öðrum leigusamningum voru flokkaðir sem rekstrarleigusamningar og voru ekki færðir í efnahagsreikning samstæðunnar. Greiðslur vegna skuldbindinga samkvæmt rekstrarleigusamningum voru færðar línulega í rekstrarreikning yfir leigutímabilið. Móttæknir leiguhvatar á tímabilinu voru færðir sem órjúfanlegur hluti leigukostnaðar yfir tímabil leigusamningsins.

#### ii Samstæðan sem leigusali

Þegar samstæðan var leigusali þá ákvarðaði hún við upphaf leigusamnings hvort hann væri fjármögnunarleigusamningur eða rekstrarleigusamningur.

Við flokkun leigusamninga lagði samstæðan heildstætt mat á það hvort í leigusamningnum fólst yfirfærsla á meginhluta áhættu og ávinnings sem fylgir eignarhaldi hinnar undirliggjandi eignar. Ef það var niðurstaðan, þá var samningurinn flokkaður sem fjármögnunarleigusamningur, ef ekki, þá var leigusamningurinn rekstrarleigusamningur. Hluti af þessu mati var að samstæðan horfði til tiltekinna þátta eins og til dæmis hvort leigusamningurinn náði yfir meginhluta hagræns nýtingartíma eignarinnar.

## 40. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem samstæðan hefur ekki ennþá innleitt

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem byrja eftir 1. janúar 2019 en heimilt er að beita þeim fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir en heimilt var við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Breytingar á tilvísunum til Hugtakaramma alþjóðlegra reikningsskilastaðla.
- Skilgreiningu á fyrirtæki (Breyting á IFRS 3).
- Skilgreiningu á verulegum áhrifum (Breyting á IAS 1 og IAS 8).
- IFRS 17 Vátryggingasamningar.

# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf (óendurskoðuð)

---

## Gildi OR

Gildi OR eru framsýni, hagsýni og heiðarleiki og eru þau höfð að leiðarljósi í allri starfsemi fyrirtækisins.

## Umhverfismál

Orkuveitu Reykjavíkur er falin mikil ábyrgð á þeim auðlindum sem hún nýtir. Ábyrgðin felst í því að vinna eftir hugmyndafræði sjálfbærrar þróunar og því að tryggja sjálfbæra nýtingu, það er að komandi kynslóðir búi við sömu tækifæri og núlifandi kynslóðir til að nýta auðlindirnar og að unnt sé að staðfesta að þannig sé að verki staðið. OR skuldbindur sig til þess að leita farsælla lausna þar sem auðlindanýting í almannapágu er vegin og metin í samhengi við aðra hagsmuni. OR mun verja auðlindirnar fyrir hættum og ágengni, vegna þeirrar ábyrgðar sem fyrirtækinu er falin. OR starfar eftir umhverfis- og auðlindastefnu, sem birt er á vef fyrirtækisins, [www.or.is](http://www.or.is), og nýtur óháðrar vottunar skv. ISO 14001. Ítarleg grein er gerð fyrir umhverfispáttum starfseminnar á árinu 2019 í ársskýrslu OR 2019, á slóðinni [arsskyrsla2019.or.is](http://arsskyrsla2019.or.is).

## Samfélagsleg mál

Orkuveita Reykjavíkur er stórt fyrirtæki á landsvísu og þar býr mikil þekking og reynsla á hagnýtingu jarðvarma og öðrum þáttum í starfsemi fyrirtækisins. OR miðlar þekkingu og beitir áhrifum í virðiskeðjunni, sem hvetur til ábyrgrar umgengni við umhverfið og jákvæðra samfélagsáhrifa. Gegnsæi er lyklatríði í rekstri OR og gerir fyrirtækið ítarlega grein fyrir samfélagspáttum starfseminnar á árinu 2019 í ársskýrslu OR 2019, á slóðinni [arsskyrsla2019.or.is](http://arsskyrsla2019.or.is).

## Starfsmannamál

Hjá Orkuveitu Reykjavíkur starfar fólk með hæfni til að sinna þeim verkefnum sem starfsemi fyrirtækisins kallar á. Á vef OR, [www.or.is](http://www.or.is), er að finna starfsmannastefnu, starfskjarastefnu og lykiltölur starfsmannamála fyrirtækisins. OR tryggir að starfsmenn njóti jafnréttis, í samræmi við jafnréttisstefnu OR og jafnréttisáætlanir. Starfsmannastefna OR byggir á gildum og heildarstefnu OR og er sett fram til samræmis við eigendastefnu fyrirtækisins. Fyrirtækið gerir ítarlega grein fyrir starfsmannamálum á árinu 2019 í ársskýrslu OR 2019, á slóðinni [arsskyrsla2019.or.is](http://arsskyrsla2019.or.is).

## Spilling, mútur og mannréttindi

Hjá Orkuveitu Reykjavíkur er skráð verklag um meðferð mála þegar ætla má að starfsmaður hafi brotið gegn reglum fyrirtækisins eða hafi orðið uppvís að sviksemi í starfi. Verklagsreglan er öllu starfsfólki aðgengileg á innri vef fyrirtækisins. Þar er tilgreint hvað telst frávik eða brot í starfi. Verði starfsmaður var við hugsanlegt brot annars starfsmanns eða starfsmanna í starfi eða grunur vaknar um sviksamlegt athæfi eða atvik ber að tilkynna það til næsta yfirmanns. Einnig er hægt að tilkynna hugsanleg brot eða sviksemi til innri endurskoðanda fyrirtækisins. Þeim sem berast ábendingar um hugsanleg brot eða sviksemi eiga að upplýsa það en gæta ber fyllsta trúnaðar við meðferð slíkra upplýsinga. Lögfræðingur OR veitir jafnframt ráðgjöf eða lagalega aðstoð eftir atvikum. Stjórnendur OR, framkvæmdastjórn og forstöðumenn bera ábyrgð á innra eftirliti hver á sínu sviði. Gæðamál bera ábyrgð á að innri eftirlitskerfi OR séu virk. Gæðakerfi OR njóta óháðrar vottunar ytri aðila.

OR leggur mikla áherslu á jafnrétti og gengur jafnréttisstefna félagsins út á skuldbindingu um stöðugar umbætur í jafnréttismálum. Félagið leggur mannréttindarákvæði stjórnarskrárinnar til grundvallar jafnréttisstefnu sem miðar að því að meta einstaklinga að eigin verðleikum og að þeir fái notið jafns réttar. Jafnréttisstefnan byggir á gildum og heildar stefnu OR og er sett fram til samræmis við eigendastefnu fyrirtækisins.

## Nánari upplýsingar um ófjárhagslegar upplýsingar

Samhliða ársreikningi gefur OR út ársskýrslu 2019 þar sem m.a. er gerð nánari grein fyrir ófjárhagslegum upplýsingum um félagið. Skýrsluna er að finna á slóðinni [arsskyrsla2019.or.is](http://arsskyrsla2019.or.is)

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs.  
Samstæðuársreikningur  
2019

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs.  
Kt. 690500-2130  
Skógarhlíð 14, 105 Reykjavík

## Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla og áritun stjórnar og slökkviliðsstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4-5
Rekstrarreikningur .....	6
Efnahagsreikningur .....	7-8
Sjóðstreymi .....	9
Skýringar .....	10-14

## Skýrsla og áritun stjórnar og slökkviliðsstjóra

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. var stofnað á árinu 2000. Það tók við rekstri slökkviliðanna á höfuðborgarsvæðinu frá 1. júní 2000. Í samþykktum byggðasamlagsins segir að tilgangur þess sé að vinna að forvörnum og veita fyrstu viðbrögð til að vernda líf, heilsu fólks, eignir og sinna öðrum lögbundnum verkefnum.

Eigendur byggðasamlagsins eru sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu: Reykjavík (60,8%), Kópavogur (14,4%), Hafnarfjörður (12,2%), Garðabær (6,2%), Mosfellsbær (4,0%) og Seltjarnarnes (2,4%).

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðuársreikning Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs., SHS fasteigna ehf. og Almanna- og Almannavarna höfuðborgarsvæðisins.

Rekstrarafgangur Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. á árinu 2019 nam 129,4 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi og eigið fé í árslok nam 2.241,9 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn byggðasamlagsins leggur til að hagnaður ársins verði færður til hækkunar á óráðstöfuðu eigið fé.

Rétt er að vekja athygli á því að kjarasamningar starfsmanna Slökkviliðsins hafa verið lausir frá því í 31. mars 2019 og enn hefur ekki verið samið.

Á árinu 2019 störfuðu að meðaltali 196 starfsmenn hjá samstæðunni í 188 stöðugildum.

Það er álit stjórnar byggðasamlagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu þess í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

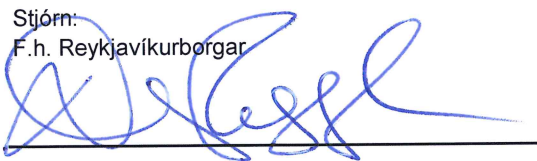
Í samningi Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við Sjúkratryggingar Íslands er ákvæði um að ef upp koma alvarlegar/sérstakar aðstæður sem samkvæmt eðli málsins falla ekki undir kröfulýsinguna í samningnum og leiði til verulegra útgjalda Slökkviliðsins, er gert ráð fyrir að aðilar semji um þann viðbótarkostnað.

Sjúkratryggingum hefur verið gerð grein fyrir því að líkur eru á því að Slökkviliðið muni fara fram á viðbótargreiðslu vegna aðgerða sem farið hefur verið í til að tryggja órofna og örugga sjúkraflutninga við krefjandi aðstæður vegna COVID -19 faraldursins.


Stjórn og slökkviliðsstjóri Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. staðfesta hér með ársreikning byggðasamlagsins 31. desember 2019 með áritun sinni.

Reykjavík, 20. mars 2020

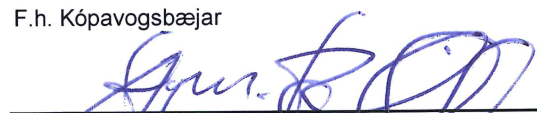
Stjórn:  
F.h. Reykjavíkurborgar



F.h. Hafnarfjarðarbæjar



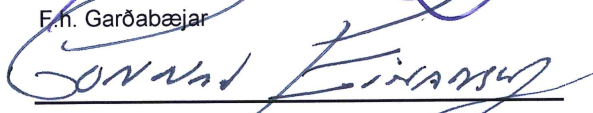
F.h. Kópavogsbæjar



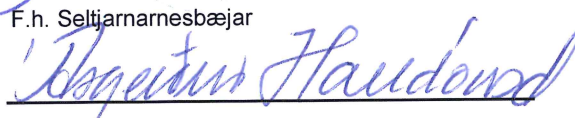
F.h. Mosfellsbæjar



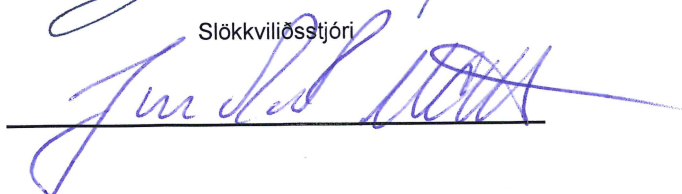
F.h. Garðabæjar



F.h. Seltjarnarnesbæjar



Slökkviliðsstjóri





# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og stofnfjáreigenda í Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins bs.

## Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. („samstæðan“) fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar á árinu 2018, efnahag hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er náðar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við 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.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög 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 félagsins. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

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

## Ábyrgð endurskoðanda

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

Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun sem er 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.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og við höfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnun 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 mistak þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, 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 óháðs endurskoðanda, frh.:

- 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

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 eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

**Sturla Jónsson**

**löggiltur endurskoðandi**

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík

20. mars 2020

## Rekstrarreikningur janúar til desember 2019

	Skýr.	2019	2018	Áætlun 2019
<b>Rekstrartekjur</b>				
Rekstrartekjur .....	2	3.120.819	2.927.709	3.111.907
<b>Rekstrargjöld</b>				
Laun og launatengd gjöld .....	3	2.438.657	2.319.578	2.469.783
Námskeið og verkefni .....		89.413	88.806	92.925
Viðhald og rekstur tækja og bifreiða .....		77.932	66.167	70.200
Húsnæðiskostnaður .....		132.777	138.799	150.953
Annar rekstrarkostnaður .....		167.899	169.853	181.309
		2.906.677	2.783.203	2.965.170
<b>Afkoma fyrir afskriftir</b>		214.142	144.506	146.737
Afskriftir .....	5	91.631	75.714	93.408
<b>Afkoma</b>		122.510	68.791	53.329
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) .....	4	6.843	16.335	(13.233)
<b>Afkoma tímabilsins</b>		129.354	85.126	40.096

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	2019	2018
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir:	5		
Fasteignir .....		1.726.488	1.765.329
Bifreiðar .....		401.605	67.734
Áhöld og tæki .....		133.829	83.509
Hugbúnaður .....		7.246	5.045
		<u>2.269.168</u>	<u>1.921.617</u>
<b>Aðrar langtímaeignir</b>			
Fyrirframgreidd framlög til Brúar lífeyrissjóðs	12	150.884	156.913
<b>Fastafjármunir samtals</b>		2.420.053	2.078.530
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	7	188.810	165.586
Aðrar skammtímakröfur .....	7	16.820	12.277
Handbært fé .....	8	280.563	497.745
		<u>486.193</u>	<u>675.609</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>2.906.245</u>	<u>2.754.139</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2019	2018
<b>Eigið fé</b>	9		
Stofnfé .....		1.632.967	1.632.967
Ójafnað eigið fé .....		608.886	479.533
		2.241.854	2.112.500
 <b>Skuldir</b>			
Langtímaskuldir:			
Skuldabréfalán .....	10	209.290	216.250
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir .....		116.750	72.082
Aðrar skammtímaskuldir .....	11	326.014	342.145
Næsta árs afborgun af langtímaskuldum ..	10	12.337	11.162
		455.101	425.389
 <b>Skuldir samtals</b>		664.392	641.639
 <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		2.906.245	2.754.139

## Sjóðstreymisýfirlit janúar til desember 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Afkoma ársins .....		129.354	85.126
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....		91.631	75.714
Gengismunur og verðbætur lána .....		5.918	7.321
Söluhagn/tap varanlegra rekstrarfjárm. ....		0	803
<b>Veltufé frá rekstri:</b>		<u>226.902</u>	<u>168.964</u>
 (Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:			
Kröfur .....		(21.738)	(26.415)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		<u>28.537</u>	<u>(52.531)</u>
		6.799	(78.946)
 <b>Handbært fé (til rekstrar) frá rekstri</b>		<u>233.702</u>	<u>90.018</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fasteignir .....		(5.359)	(48.295)
Seldar bifreiðar og tæki .....		0	9.692
Fjárfesting í bifreiðum .....		(353.906)	(10.471)
Fjárfesting í áhöldum og búnaði .....		<u>(79.918)</u>	<u>(26.837)</u>
		(439.183)	(75.911)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....		(11.701)	(10.999)
		<u>(11.701)</u>	<u>(10.999)</u>
 <b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b>		(217.183)	3.107
 <b>Handbært fé í byrjun ársins .....</b>		<u>497.745</u>	<u>494.638</u>
<b>Handbært fé 31. desember 2019 .....</b>		<u><u>280.563</u></u>	<u><u>497.745</u></u>

# Skýringar

## 1. Reikningsskilaaðferðir

### a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. hefur að geyma samstæðureikning byggðasamlagsins og dótturfélaga. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur völd, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags. Ársreikningar dótturfélaga eru innifaldir í samstæðureikningi byggðasamlagsins frá því yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Viðskipti milli samstæðufélaga, viðskiptastöður og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna er felldur út í samstæðureikningnum.

### b. Innlausn tekna

Tekjur í rekstrarreikningi samanstanda af tekjum frá eignaraðilum, sölu á þjónustu, ýmsum sértekjum og húsaleigutekjum.

### c. Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2019. Rekstrartekjur og gjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags. Áfallinn gengismunur, vextir og verðbætur á höfuðstóligna og skulda eru færðar í rekstrarreikninginn.

### d. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhalds- og notkunartíma.

Fasteignir .....	50 ár
Bifreiðar .....	10 ár
Áhöld og tæki .....	5 - 10 ár
Hugbúnaður .....	5 ár

### e. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi.

### f. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Skýringar frh.

2. Rekstrartekjur	2019	2018
Tekjur frá eignaraðilum .....	1.627.152	1.568.665
Ríkissjóður vegna sjúkraflutninga .....	1.247.226	1.164.445
Aðrar sértekjur .....	110.955	74.957
Húsaleigutekjur .....	117.293	112.260
Almannavarnir .....	18.194	7.382
	<u>3.120.819</u>	<u>2.927.709</u>

3. Laun og launatengd gjöld	2019	2018
Laun .....	1.952.390	1.896.519
Launatengd gjöld og kostnaður .....	471.190	482.373
Áfallinn launakostnaður, breyting ársins .....	15.077	(59.314)
	<u>2.438.657</u>	<u>2.319.578</u>

Á meðal launatengdra gjalda eru gjaldfærðar 6 m.kr. vegna uppgjors við Brú lífeyrissjóð. Vísað er í skýringu 12 varðandi frekar umfjöllun um uppgjorið.

Meðalfjöldi stöðugilda hjá félaginu var 188 á árinu 2019. (2018: 183 stöðugildi)

4. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2019	2018
Vaxtatekjur og verðbætur .....	7.740	7.681
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(13.167)	(14.663)
Gengismunur .....	12.270	23.317
	<u>6.843</u>	<u>16.335</u>

### 5. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Fasteignir og lóðir	Bifreiðar	Innréttingar, áhöld og tæki	Hugbúnaður	Samtals
Heildarverð 1.1. ....	2.204.964	355.144	444.040	28.337	3.032.484
Keypt á árinu .....	5.359	353.906	75.891	4.027	439.183
Selt á árinu .....	0	0	0	0	0
Heildarverð 31.12 .....	<u>2.210.323</u>	<u>709.049</u>	<u>519.931</u>	<u>32.363</u>	<u>3.471.666</u>
Afskrifað 1.1. ....	439.635	287.410	360.531	23.291	1.110.867
Afskrift ársins .....	44.200	20.035	25.571	1.826	91.631
Fært út vegna sölu .....	0	0	0	0	0
Afskrifað samtals 31.12 .....	<u>483.834</u>	<u>307.445</u>	<u>386.102</u>	<u>25.117</u>	<u>1.202.498</u>
Bókfært verð 31.12 .....	<u>1.726.488</u>	<u>401.605</u>	<u>133.829</u>	<u>7.246</u>	<u>2.269.168</u>



## Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.

Fasteignir samstæðunnar 31. desember 2019 voru eftirtaldar:

	Fasteignamat, hús	Fasteignamat, leigulóð	Brunabóta- mat	Bókfært verð
Skógarhlíð 14 .....	1.547.150	247.950	2.478.550	829.350
Tunguháls 13 .....	190.550	42.150	283.100	79.200
Skútahraun 6 .....	298.550	72.400	547.250	215.351
Skarhólabraut 1 .....	313.450	95.600	596.900	602.588
	<u>2.349.700</u>	<u>458.100</u>	<u>3.905.800</u>	<u>1.726.488</u>

Heildarváttryggingarverðmæti allra fasteigna samstæðunnar eru um 3,9 milljarðar króna.

## 6. Eignarhlutir í félögum

Eignarhlutur SHS í dótturfélagi er færður samkvæmt hlutdeildaraðferð.

	Hlutdeild	Nafnverð	Bókfært verð
SHS fasteignir ehf., Skógarhlíð 14, 105 Reykjavík .....	100%	469.300	519.412
Bókfært verð eignarhlutarins 31. desember 2019 greinist þannig:			
Bókfærð staða eignarhluta í ársbyrjun .....			434.499
Hlutdeild í afkomu .....			84.913
Bókfærð staða 31.12.2019 .....			<u>519.412</u>

Þann 31. desember 2019 nam skuld SHS fasteigna ehf. við SHS bs. um 217 m.kr. Skuldin er tilkomin vegna lánveitingar frá móðurfélaginu í tengslum við uppgreiðslu óhagstæðra gengistryggðra lána.

Eign í Almannaávarnanevnd höfuðborgarsvæðisins er færð samkvæmt hlutdeildaraðferð og greinist þannig:

Bókfærð staða í ársbyrjun .....	(0)
Hlutdeild í afkomu .....	402
Bókfærð staða 31.12.2019 .....	<u>402</u>

## 7. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur SHS greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur SHS bs. ....	172.678	161.654
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(1.500)	(1.500)
	<u>171.178</u>	<u>160.154</u>
Viðskiptakröfur dótturfélaga .....	17.632	5.432
Viðskiptakröfur samstæðunnar .....	<u>188.810</u>	<u>165.586</u>

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur er myndaður niðurfærslureikningur, sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast, og er hann dreginn frá eignfærðum viðskipta- og skammtímakröfum í efnahagsreikningi. Breyting niðurfærslureikningsins greinist þannig:

Niðurfærsla í ársbyrjun .....	1.500
Tapaðar kröfur á árinu .....	2.684
Framlag í afskriftareikning (lækkun) .....	(2.684)
	<u>1.500</u>

## Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.

	31.12.2019	31.12.2018
Aðrar skammtímakröfur SHS greinast þannig:		
Virðisaukaskattur .....	3.562	4.257
Fyrirframgreidd laun .....		0
Aðrar kröfur .....	13.258	7.627
	<u>16.820</u>	<u>11.884</u>
Skammtímakröfur dótturfélaga .....	0	394
Skammtímakröfur samstæðunnar .....	<u>16.820</u>	<u>12.277</u>

## 8. Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar greinist þannig:

Óbundnar bankainnstæður og sjóður .....	<u>280.563</u>
---	----------------

## 9. Eigið fé

### Stofnfé

Samkvæmt stofnsamningi Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. miðast stofnframlög eigenda við hlutfallslegan íbúafjölda aðildarsveitafélaga. 31. desember 2019 skiptist stofnfé með eftirfarandi hætti:

	Hlutfall	Stofnfé
Reykjavíkurborg .....	60,82%	993.124
Kópavogur .....	14,43%	235.624
Hafnarfjörður .....	12,24%	199.814
Garðabær .....	6,20%	101.203
Mosfellsbær .....	3,95%	64.448
Seltjarnarnes .....	2,37%	38.754
	<u>100%</u>	<u>1.632.967</u>

### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Stofnfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Staða í ársbyrjun 2019 .....	1.632.967	479.533	2.112.500
Afkoma ársins .....		129.354	129.354
Staða 31.12.2019 .....	<u>1.632.967</u>	<u>608.886</u>	<u>2.241.854</u>

## 10. Langtímaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Langtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:		
Skuldir í íslenskum krónum:		
Lánasjóður sveitarfélaga, verðtryggt með föstum vöxtum 3,19% .....	221.628	227.412
Langtímaskuldir samtals .....	<u>221.628</u>	<u>227.412</u>

Fyrrgreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok.

## Langtímaskuldir, frh.

Afborganir af langtímaskuldum samstæðunnar 31. desember 2019 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2020 .....	12.337
Árið 2021 .....	12.534
Árið 2022 .....	12.935
Árið 2023 .....	13.350
Árið 2024 .....	13.778
Síðar .....	156.694
	<u>221.628</u>

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næsta árs, færðar meðal skammtímaskulda .....	12.337
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar .....	209.290
	<u>221.628</u>

## 11. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar sundurliðast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Ógreidd laun og launatengd gjöld .....	51.488	50.230
Áfallinn frítökuréttur .....	8.828	15.774
Áfallið orlof og aðrar skuldbindingar .....	195.581	184.318
Staðgreiðsla skatta o.fl. ....	54.998	55.422
Aðrar skammtímaskuldir .....	1.777	34.669
Aðrar skammtímaskuldir dótturfélaga .....	1.648	1.732
	<u>326.014</u>	<u>342.145</u>

## 12. Uppgjör við Brú lífeyrissjóð

Á árinu 2017 greiddi Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins samtals um 232 m.kr. vegna uppgjors við Brú lífeyrissjóð. Uppgjörið er tilkomið vegna breytinga á skipan lífeyrismála opinberra starfsmanna sem samþykktar voru á Alþingi með lögum nr. 127/2016. Meðal breytinga er að ávinnsla lífeyrisréttinda í A-deildum LSR og Brúar verður aldurstengd en ekki jöfn og lífeyristökualdur hækkaður úr 65 árum í 67 ár. Við framangreindar breytingar eru réttindi virkra sjóðfélaga tryggð með sérstökum framlögum til sjóðanna af hálfu launagreiðenda. Samkvæmt samkomulagi Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við Brú lífeyrissjóð er framlagið þrískipt:

- 60 m.kr. framlag í jafnvægisjóð sem ætlað er að koma áfallinni stöðu Brúar í jafnvægi - gjaldfært að fullu á árinu 2017.

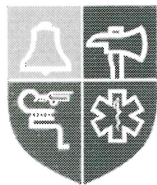
- 156 m.kr. framlag í lífeyrisaukasjóð til að mæta framtíðarskuldbindingunni vegna lífeyrisauka - gjaldfært á 30 árum frá 1. júní 2017.

- 16 m.kr. framlag í varúðarsjóð sem ætlað er að styðja við lífeyrisaukasjóð - gjaldfært á 20 árum frá 1. júní 2017.

Staðan á fyrirframgreiðslu í lífeyrisaukasjóð og jafnvægisjóð stendur í um 156,9 m.kr. 31. desember 2019 þar af eru 150,9 m.kr. færðar meðal langtímaeigna en eru 6 m.kr. meðal skammtímaeigna.

## 13. Ábyrgðir

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. ber ábyrgð á lántökum dótturfélagsins SHS fasteigna ehf. sem námu 222 m.kr. þann 31. desember 2019.



Til stjórnarmanna Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins

Reykjavík, 25. mars 2020

### Varðar: Undirritun fundargerða og ársreiknings

Meðfylgjandi eru síðustu þrjár fundargerðir stjórnar Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. (SHS), sem jafnframt er framkvæmdaráð almannavarnanefndar höfuðborgarsvæðisins, til undirritunar. Fundirnir voru haldnir 13. mars, 20. mars og 22. mars sl. Þessir fundir voru allir fjarfundir og fundargerðir því ekki undirritaðar um leið eins og tíðkast um fundargerðir stjórnar SHS.

Jafnframt vil ég biðja ykkur um að undirrita ársreikning slökkviliðsins 2019, sem samþykktur var á 191. stjórnarfundum SHS þann 20. mars sl. og fylgir með.

Í ljósi Covid 19 faraldursins óska ég eftir því að allir sem meðhöndla þessi gögn geri svo með einnota hönskum þar sem þau þurfa að fara í hendur margra.

Vinsamlegast hafið samband við mig í síma 862 0202 þegar þið hafið skrifað undir og ég mun senda starfsmann slökkviliðsins til þess að sækja gögnin og koma þeim á næsta áfangastað.

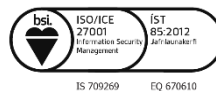
Virðingarfyllt,

Ingvaldur Lára Þórðardóttir,  
skrifstofustjóri skrifstofu slökkviliðsstjóra

Ársreikningur

**SORPA bs.**

2019



# Efnisyfirlit

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra.....	2
Áritun óháðra endurskoðanda .....	3
Rekstrarreikningur 2019.....	5
Efnahagsreikningur 31.desember 2019 .....	6
Sjóðstreymi 2019.....	8
Skýringar .....	9
Fylgigögn með ársreikningi 2019 .....	18

## **Stjórn SORPU bs.:**

Birkir Jón Jónsson, stjórnarformaður

Líf Magneudóttir, varaformaður

Ágúst Bjarni Garðarsson

Bjarni Torfi Álfþórsson

Jóna Sæmundsdóttir

Kolbrún Þorsteinsdóttir

## **Framkvæmdastjóri:**

Helgi Þór Ingason

## **Kjörnir endurskoðendur:**

Grant Thornton endurskoðun ehf.

# Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Aðalstarfsemi SORPU bs. er að annast meðhöndlun úrgangs.

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður samlagsins 96,3 millj. kr. á tímabilinu. Eigið fé samlagsins í lok tímabils nam um 3.809,6 millj. kr. en nam um 3.513,3 millj. kr. í byrjun tímabils. Að öðru leyti vísast til ársreiknings varðandi fjárhagsstöðu samlagsins og rekstur þess á liðnu tímabili.

Ársverk hjá samlaginu voru 113 og launagreiðslur samlagsins námu um 951,6 millj. kr. á tímabilinu.

Kynjahlutfall stjórnar er jafnt, 3 konur og 3 karlar.

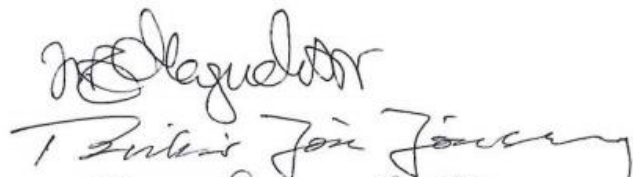
Áhrif faraldurs vegna COVID-19 veirunnar á íslenskt efnahagslíf og fjármálamarkaði eru víðtæk og mikil óvissa ríkir um framhaldið. Ekki er fyrir séð um áhrif faraldursins á starfsemi byggðarsamlagsins en að mati stjórnar og framkvæmdastjóra hafa ekki komið fram vísbendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að vafi kunni að leika á rekstrarhæfi byggðarsamlagsins.

Stjórn SORPU bs. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samlagsins fyrir rekstrarárið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2020

Stjórn SORPU bs.:

  
Kolbrún G. Þorsteinsdóttir  
Bjarni Tómas

  
Jóna Sveinbjörnsdóttir

Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðra endurskoðanda

Til stjórnar og eiganda SORPU bs.

## Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning SORPU bs. („félagið“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfyllum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð félaginu. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt ársreikningi sem öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar taka til upplýsinga í ársskýrslu, þó ekki ársreiknings og áritun óháðs endurskoðanda. Álit okkar nær ekki til upplýsinga í ársskýrslu eða annarra upplýsinga sem félagið gefur út. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirllestri á efni ársskýrslunnar og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli hennar og ársreikningsins, hvort upplýsingar í ársskýrslu séu í andstöðu við þær upplýsingar sem við höfum aflað við endurskoðun okkar eða hvort í ársskýrslunni séu verulegar villur.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissa er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við



alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið til vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, stakar eða samanlagðar.


Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitungu við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun 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 og misvísandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið vafa um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.
- Afla endurskoðunargagna er varða verulegar einingar innan ársreikningsins til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framkvæmd endurskoðunar félagsins og berum ein ábyrgð á áliti okkar á félaginu.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirliti, ef við á.

Við lýsum því yfir að við uppfylfum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.  
Reykjavík, 30. mars 2020

  
Theodór S. Sigurbergsson  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrartekjur</b>			
Þjónustutekjur.....		3.838.693.885	4.156.388.421
Aðrar tekjur.....		9.518.683	14.650.812
	3	<u>3.848.212.568</u>	<u>4.171.039.233</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og launatengd gjöld.....	15	1.198.070.885	1.147.272.130
Rekstrarkostnaður.....		2.277.361.208	2.284.388.987
Afskriftir.....	2,6	222.565.565	211.159.759
	4	<u>3.697.997.658</u>	<u>3.642.820.876</u>
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		150.214.910	528.218.357
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld).....	5	(52.609.018)	13.085.245
Áhrif hlutdeildarféлага.....		-1.321.587	851.393
		<u>(53.930.605)</u>	<u>13.936.638</u>
<b>Hagnaður ársins.....</b>		<b><u>96.284.305</u></b>	<b><u>542.154.995</u></b>

# Efnahagsreikningur

## Eignir

	Skýr	2019	2018
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstrarfjármunir:</b>	2, 6		
Gufunes móttökustöð.....		563.936.478	243.588.451
Álfsnes urðunarstöð.....		4.919.275.081	1.816.997.337
Gufunes vélar og tæki.....		883.314.031	474.074.582
Endurvinnslustöðvar.....		408.678.382	424.964.824
		<u>6.775.203.972</u>	<u>2.959.625.194</u>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur:</b>			
Eignarhlutir í öðrum félögum.....	7	24.336.754	25.658.341
Fyrirframgreiddur kostnaður.....	8	0	150.772.866
Bundnar bankainnstæður.....		40.674.566	81.267.057
		<u>65.011.320</u>	<u>257.698.264</u>
<b>Fastafjármunir</b>		<u>6.840.215.292</u>	<u>3.217.323.458</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
<b>Skammtímakröfur:</b>			
Viðskiptakröfur.....	2	155.146.186	217.894.298
Aðrar kröfur.....		58.795.814	26.943.686
Kröfur á tengd félög.....	17	237.366.614	193.836.107
Fyrirframgreiddur kostnaður.....	8	150.773.091	150.772.866
<b>Handbært fé:</b>	2		
Bankainnstæður.....		441.568.409	825.474.464
<b>Veltufjármunir</b>		<u>1.043.650.114</u>	<u>1.414.921.421</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>7.883.865.406</u>	<u>4.632.244.879</u>

31. desember 2019

## Skuldir og eigið fé

Eigið fé	Skýr	2019	2018
Stofnfé.....	9	886.962.568	686.962.569
Óráðstafað eigið fé.....		<u>2.922.602.942</u>	<u>2.826.318.637</u>
<b>Eigið fé samtals</b>	10	<u>3.809.565.510</u>	<u>3.513.281.206</u>
<b>Skuldbindingar</b>			
Skuldbinding vegna ábyrgðar á urðunarstað.....	12	97.726.239	84.135.636
Skuldbinding vegna endurvinnslustöðva.....	13	<u>292.313.989</u>	<u>264.769.623</u>
<b>Skuldbindingar</b>		<u>390.040.228</u>	<u>348.905.259</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir.....	11	<u>2.571.546.849</u>	<u>188.378.961</u>
		<u>2.571.546.849</u>	<u>188.378.961</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Viðskiptaskuldir.....		416.965.640	361.852.559
Skuldir við tengda aðila.....		130.325.364	19.178.688
Ýmsar skammtímaskuldir.....		301.061.480	118.661.258
Skammtíma bankalán.....		176.900	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	11	<u>264.183.435</u>	<u>81.986.948</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>1.112.712.819</u>	<u>581.679.453</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>4.074.299.896</u>	<u>1.118.963.673</u>
<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>		<u>7.883.865.406</u>	<u>4.632.244.879</u>

## Sjóðstreymi 2019

<b>Handbært fé frá (til) rekstri</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Frá rekstri:			
Hagnaður af reglulegri starfsemi		96.284.305	542.154.995
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir.....	2, 6	222.565.565	211.159.759
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna.....		(75.575)	341.125
Áhrif hlutdeildarféлага.....	7	1.321.587	(851.393)
Verðbætur.....		24.147.360	0
Veltufé frá rekstri		<u>344.243.242</u>	<u>752.804.486</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		138.138.110	91.193.570
Skammtímaskuldir, lækkun (lækkun).....		348.836.879	(71.103.076)
Breytingar á rekstrar. eignum og skuldum		<u>486.974.989</u>	<u>20.090.494</u>
<b>Handbært fé frá (til) rekstrar</b>		<u>831.218.231</u>	<u>772.894.980</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfest í Gufunesi.....	6	(888.236.136)	(180.953.155)
Fjárfest í Álfsnesi og svæðisáætlun.....	6	(3.167.106.331)	(967.036.705)
Fjárfest í endurvinnslustöðvum.....	6	0	(15.187.334)
Söluverð fastafjármuna.....		987.258	2.890.000
Breyting langtímakrafna.....		0	0
Breyting bundinna innstæðna.....		40.592.491	(14.208.751)
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<u>(4.013.762.718)</u>	<u>(1.174.495.945)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Ábyrgðagjald v/urðunarstaða.....	12	13.590.603	14.406.320
Ný langtímalán.....		2.740.000.000	0
Greiddar afborganir langtímalána.....		(202.485.680)	(92.606.666)
Breyting á skuldbindingum endurvinnslustöðva.....		47.533.510	45.498.838
Stofnfjárukning.....		199.999.999	350.000.000
		<u>2.798.638.432</u>	<u>317.298.492</u>
<b>Hækkun(lækkun) á handbæru fé.....</b>		<b>(383.906.055)</b>	<b>(84.302.473)</b>
Handbært fé í ársbyrjun.....		<u>825.474.464</u>	<u>909.776.937</u>
Handbært fé í árslok.....		<u><b>441.568.409</b></u>	<u><b>825.474.464</b></u>

# Skýringar

## Starfsemi

1. Fyrirtækið er skráð undir nafninu SORPA bs. í fyrirtækjaskrá og þjóðskrá.

Byggðasamlagið heitir SORPA bs. sem stendur fyrir Sorpeyðing höfuðborgarsvæðisins byggðasamlag. Heimili þess og varnarþing er í Reykjavík. Það er stofnað í samræmi við ákvæði IX. kafla sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986 með síðari breytingum (nr. 45/1998) um samvinnu sveitarfélaga við framkvæmd einstakra verkefna.

Tilgangur byggðasamlagsins er að annast meðhöndlun úrgangs sbr. lög nr. 55/2003 fyrir sex sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, sem öll eru stofnaðilar að því.

## Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

2. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Ársreikningurinn er byggður á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður í meginatriðum eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Við gerð ársreiknings ber stjórnendum samlagsins að meta ýmsa liði ársreikningsins. Matsaðferðirnar byggja á góðri reikningsskilavenju. Endanleg niðurstaða sem verður við innlausn eða sölu þeirra liða, sem metnir voru, getur orðið önnur en niðurstaða mats stjórnenda.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samlagsins.

### Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

### Verðlags- og gengisviðmið

Eignir og skuldir, sem bundnar eru verðlagsvísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar í ársreikninginn miðað við verðlag eða gengi í lok tímabilsins. Verðbætur og gengismunur sem myndast eru færð í rekstrarreikning.

### Skráning tekna

Tekjur eru færðar í ársreikninginn þegar kröfuréttur myndast.

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar vörur eru afhentar eða verulegur hluti áhættu og ávinning af eignarhaldi flyst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi.

## Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

## Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast samlaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna þar til að niðurlagsverði er náð. Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Gufunes, móttökustöð .....	5 - 25 ár
Álfsnes .....	5 - 10 ár
Vélar og tæki .....	5 - 9 ár
Endurvinnslustöðvar .....	0 – 25 ár

## Leigðar eignir

Leigusamningar, sem eru með þeim skilmálum að efnislega öll áhætta og ávinningur sem fylgja eignarhaldi á hinum leigðu eignum færast yfir til samlagsins, eru flokkaðar sem fjármögnunarleigusamningar. Við upphaflega skráningu í bókhaldi eru eignirnar færðar á gangvirði eða núvirði lágmarksleigugreiðslna, hvort sem lægra reynist. Á síðari reikningskiladögum eru eignirnar færðar samkvæmt þeirri reikningskilaaðferð sem gildir um viðkomandi eignir.

Aðrir leigusamningar teljast til rekstrarleigusamninga og eru hinar leigðu eignir ekki færðar til eignar.

## Eignarhlutir í félögum

SORPA bs. á 100% eignarhlut í Metan ehf. Færð er hlutdeild í tekjum ársins en ekki eru gerð samstæðureikningsskil þar sem það hefur óverulega þýðingu fyrir rekstur og efnahag samstæðunnar vegna smæðar sbr. 70. gr. laga nr. 3/2006.

## Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild. Óbein niðurfærsla viðskiptakrafna nam 6,0 millj. kr. í lok tímabilsins. Afskrifaðar tapaðar viðskiptakröfur á tímabilinu námu 1.031 þús. kr.

## Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

## Rekstrartekjur

### 3. Rekstrartekjur sundurliðast þannig:

	2019	2018
Móttökugjöld.....	2.814.276.433	3.129.634.130
Endurvinnsluafurðir.....	535.530.156	706.331.267
Endurvinnslustöðvar.....	1.285.841.236	1.240.313.877
Grenndargámar.....	64.866.186	52.292.873
Útseld þjónusta.....	70.023.689	67.947.160
Aðrar tekjur.....	9.518.683	14.650.812
Nytjamarkaður.....	324.991.656	309.955.727
Vinna milli deilda - eigin not.....	(1.256.835.471)	(1.350.086.613)
	<b><u>3.848.212.568</u></b>	<b><u>4.171.039.233</u></b>

## Rekstrargjöld

### 4. Rekstrargjöld sundurliðast þannig:

	2019	2018
Yfirstjórn og sameiginlegur kostnaður.....	191.230.274	188.559.497
Þróunar, tækni og fræðsludeild.....	150.063.001	146.941.386
Móttöku- og urðunarkostnaður.....	2.934.475.548	3.051.742.196
Grenndargámar.....	64.866.186	52.292.873
Rekstur útleigðs húsnæðis.....	3.365.228	3.101.931
Nytjamarkaður.....	324.991.656	309.955.727
Rekstur endurvinnslustöðva.....	1.285.841.236	1.240.313.878
Vinna milli deilda - eigin not.....	(1.256.835.471)	(1.350.086.613)
	<b><u>3.697.997.658</u></b>	<b><u>3.642.820.875</u></b>

### 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld sundurliðast þannig:

	2019	2018
Vaxtatekjur og verðbætur.....	26.454.986	29.275.050
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(79.262.786)	(15.461.779)
Gengismunur.....	198.782	(728.027)
	<b><u>(52.609.018)</u></b>	<b><u>13.085.244</u></b>



## Varanlegir rekstrarfjármunir

6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundraðshluti, greinast þannig:

<i>fjárhæðir í þús. kr.</i>	<b>Gufunes móttökustöð</b>	<b>Álfsnes urðunarstöð svæðisáætlun</b>	<b>Gufunes vélar og tæki</b>	<b>Endurvinnslu- stöðvar</b>	<b>Samtals</b>
Heildarverð 1.1.2019.....	1.021.075	2.519.567	1.181.908	628.101	5.350.651
Afskrifað áður.....	(777.486)	(702.569)	(707.833)	(203.136)	(2.391.024)
Bókfært verð í upphafi árs....	243.589	1.816.998	474.075	424.965	2.959.627
Viðbót á tímabilinu.....	357.836	3.167.106	530.398	0	4.055.340
Selt og niðurlagt á tímabilinu.	(912)	0	0	0	(912)
Afskrifað á tímabilinu.....	(36.578)	(64.829)	(121.159)	(16.286)	(238.852)
Bókfært verð 31.12.2019.....	563.935	4.919.276	883.314	408.679	6.775.204

Afskriftarhlutföll 12 mán..... 4-20% 10-20% 12-25% 0-4%

Afskriftir færast eftirfarandi:

Í rekstur.....	222.566
Til lækkunar á skuldbindingu vegna endurvinnslustöðva.....	16.286
	<u>238.852</u>

Opinbert mat fasteigna í desember 2019 skiptist þannig í þús. kr.:

	Fasteignamat 31/12/2019	Brunabótamat 31/12/2019	Bókfært virði 31/12/2019
Gufunes, móttökustöð.....	1.276.150	1.689.350	563.935
Annað.....	300.085	167.370	6.211.269
	<u>1.576.235</u>	<u>1.856.720</u>	<u>6.775.204</u>

Vátryggingarverð véla og tækja byggðasamlagsins nam 2.418,1 millj. kr. samkvæmt mati tryggingafélagsins.

## Eignarhlutir í öðrum félögum

7. Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð
Metan ehf.....	100%	47.000.000	24.336.754
		<u>47.000.000</u>	<u>24.336.754</u>

### Fyrirframgreiddur kostnaður

8. REIN20 var tekin í notkun í lok árs 2017. Á tímabilinu voru gjaldfærðar 150,8 millj. kr. vegna urðunar í reinina. Eftirstöðvar fyrirframgreidds kostnaðar vegna reinarinnar er 150,85 millj. kr. og verður gjaldfærður 2020,

Áætluð dreifing greinist þannig á næstu ár:

	Samtals
01.01.2020-31.12.2020.....	150.773.091
	<u>150.773.091</u>

### Eigið fé

9. Stofnfé sundurliðast þannig:

	Eignar - hluti	Stofnfé 31.12.2019
Reykjavíkurborg .....	60,5%	536.413.104
Kópavogur.....	14,3%	127.021.776
Hafnarfjörður.....	12,2%	108.486.499
Garðabær.....	6,5%	57.466.647
Mosfellsbær.....	4,1%	36.741.017
Seltjarnarnes.....	2,3%	20.833.525
	<u>100,0%</u>	<u>886.962.568</u>

10. Breytingar á eigin fé SORPU bs. greinast þannig:

	Stofnfé	Annað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2019.....	686.962.569	2.826.318.637	3.513.281.206
Innborgað stofnfé.....	199.999.999	0	199.999.999
Hagnaður tímabilsins.....	0	96.284.305	96.284.305
Eigið fé samtals 31.12.2019.....	<u>886.962.568</u>	<u>2.922.602.942</u>	<u>3.809.565.510</u>

**Langtímaskuldir:**

## 11. Yfirlit um langtímaskuldir:

	Vaxtakjör 31.12.2019	Eftirstöðvar 31.12.2019	Eftirstöðvar 31.12.2018
Íslandsbanki.....	NVT 3,75-4,92%	994.066.842	55.800.880
Lánasjóður sveitarfélaga.....	NVT 1,80-3,45%	1.768.295.157	103.175.985
Eignaleigur.....	ÓVTR 5,10-5,90%	73.368.285	111.389.044
		<u>2.835.730.284</u>	<u>270.365.909</u>
Næsta árs afborgun langtímaskulda.....		<u>(264.183.435)</u>	<u>(81.986.948)</u>
		<u>2.571.546.849</u>	<u>188.378.961</u>

**Langtímaskuldir greinast þannig:**

	2019 Samtals	2018 Samtals
Skuldir vegna byggðasamlagsins.....	2.720.411.684	111.389.044
Skuldir vegna endurvinnslustöðva.....	115.318.600	158.976.865
	<u>2.835.730.284</u>	<u>270.365.909</u>

**Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár.**

	2019 Samtals	2018 Samtals
01.01.2020 - 31.12.2020.....	264.183.437	81.986.948
01.01.2021 - 31.12.2021.....	221.791.449	80.789.199
01.01.2022 - 31.12.2022.....	223.414.784	38.478.241
01.01.2023 - 31.12.2023.....	206.245.500	39.303.820
01.01.2024 - 31.12.2024.....	828.009.584	19.725.651
Afborgun síðar.....	1.092.085.530	10.082.050
Langtímaskuldir alls.....	<u>2.835.730.284</u>	<u>270.365.909</u>

## Skuldbindingar

12. Í samræmi við 11. og 31. gr. laga nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs, 10 gr. reglugerðar nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs og 17. gr. reglugerðar nr. 738/2003 um urðun úrgangs, tók stjórn SORPU bs. ákvörðun um að leggja á sérstakt gjald á urðaðan úrgang til að uppfylla ákvæði framangreindra laga og reglugerða um ábyrgð á eftirliti og vöktun með urðunarstaðnum í 30 ár eftir að honum hefur verið lokað. Gjaldið leggst á allan urðaðan úrgang frá 16. júlí 2009 að telja. Ábyrgðin er í samræmi við 17. gr. lið b í reglugerð nr. 738/2003.

Til gjalda á tímabilinu eru færðar 10,6 millj. kr. og nemur skuldbinding vegna ábyrgðar á urðunarstað í lok tímabilsins 97,7 millj. kr.

Húsaleiguskuldbinding SORPU bs. nemur 55,4 millj. kr. í lok tímabilsins.

13. Endurvinnslustöðvar eru í eigu sveitarfélaganna og er færð skuldbinding vegna þeirra í bókum SORPU bs. Á móti lánunum sem tekin voru vegna endurvinnslustöðva á SORPA bs. kröfu á hendur sveitarfélögunum og dregst hún frá skuldbindingunni.

Breyting skuldbindingarinnar er eftirfarandi á tímabilinu:	2019	2018
Skuldbinding vegna endurvinnslustöðva í ársbyrjun.....	424.964.824	427.435.931
Krafa á sveitarfélögin, vegna langtímalána endurvinnslustöðva, í ársbyrjun.....	(158.976.867)	(186.348.217)
Afskrift á tímabilinu.....	(16.286.442)	(16.158.441)
Vextir og uppreikningur langtímalána.....	(9.334.533)	(11.575.950)
Greiðslur frá sveitarfélögunum.....	51.947.007	51.416.303
Fjárfesting umfram lántöku.....	0	0
	<u>292.313.989</u>	<u>264.769.626</u>
Skuldbindingin sundurliðast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Endurvinnslustöðvar í árslok.....	408.678.382	424.964.824
Langtímalán og áfallnir vextir vegna endurvinnslustöðva.....	(116.364.393)	(160.195.198)
	<u>292.313.989</u>	<u>264.769.626</u>
Skuldbindingin skiptist í hlutfalli við íbúafjölda sveitarfélaga þann 31. desember 2019	31.12.2019	31.12.2018
Reykjavíkurborg.....	56,34% 164.694.898	149.594.839
Kópavogur.....	16,30% 47.656.342	42.945.633
Hafnarfjörður.....	12,88% 37.653.154	34.578.913
Garðabær.....	7,26% 21.236.379	18.931.028
Mosfellsbær.....	5,18% 15.149.119	13.317.912
Seltjarnarnes.....	2,03% 5.924.096	5.401.300
	<u>292.313.989</u>	<u>264.769.626</u>

## Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

14. Sveitarfélög sem standa að byggðasamlaginu bera einfalda ábyrgð á fjárhagsskuldbindingum þess gagnvart kröfuhöfum. Innbyrðis skiptist ábyrgðin í hlutfalli við íbúafjölda þeirra.

Eignir samlagsins eru ekki veðsettar aðrar en þær sem keyptar eru með fjármögnunarleigu, sjá skýringu 11.

### Önnur mál

Laun og launatengd gjöld

15. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Laun.....	951.650.146	906.573.078
Launatengd gjöld.....	246.420.739	240.699.052
Laun og launatengd gjöld samtals.....	<u>1.198.070.885</u>	<u>1.147.272.130</u>
Ársverk	113	112

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 35,4 millj. kr. á árinu 2019

16. Þóknarir endurskoðenda

Þóknarir endurskoðenda greinast þannig:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Endurskoðun.....	4.710.123	3.546.816
Önnur þjónusta.....	5.290.800	1.844.976
Innri endurskoðun.....	2.690.670	2.668.225
Þóknarir endurskoðenda samtals.....	<u>12.691.593</u>	<u>8.060.017</u>

17. Tengdir aðilar eru:

	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	Seld þjón. & vörur	Keypt þjón. & vörur	Kröfur	Skuldir
<b>Tengdir aðilar 2019</b>				
Eigendur og dótturfélög þeirra.....	1.759.016.093	159.694.681	236.409.724	40.987.930
Óúppgert vegna endurvinnslustöðva.....				88.701.351
Óúppgert vegna grenndargáma.....			157.184	
Metan ehf. dótturfélag SORPU bs.....	6.987.289	6.093.966	799.706	636.083
	<u>1.766.003.382</u>	<u>165.788.647</u>	<u>237.366.614</u>	<u>130.325.364</u>
<b>Tengdir aðilar 2018</b>				
Eigendur og dótturfélög þeirra.....	1.605.162.738	138.365.973	179.255.646	18.555.238
Óúppgert vegna endurvinnslustöðva.....			13.523.802	
Óúppgert vegna grenndargáma.....			539.890	
Metan ehf. dótturfélag SORPU bs.....	6.238.840	5.915.464	516.769	623.450
	<u>1.611.401.578</u>	<u>144.281.437</u>	<u>193.836.107</u>	<u>19.178.688</u>

18. Atburðir eftir reikningsskiladag

Í mars 2020 fóru áhrif faraldurs vegna COVID-19 veirunnar að gæta í rekstrarumhverfi byggðarsamlagsins. Mikil óvissa ríkir um framhaldið en almenn áhrif faraldursins á íslenskt efnahagslíf og fjármálamarkaði eru víðtæk. Ekki er fyrirséð um áhrif faraldursins á starfsemi byggðarsamlagsins en að mati stjórnar og framkvæmdastjóra hafa ekki komið fram vísbendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að vafi kunni að leika á rekstrarhæfi byggðarsamlagsins.

## Fylgigögn með ársreikningi 2019

### Fimm ára yfirlit samlagsins

19. Fimm ára yfirlit félagsins á verðlagi hvers árs (í þús.kr.):

Rekstur	2019	2018	2017	2016	2015
Rekstrartekjur.....	3.848.213	4.171.039	3.740.026	3.325.556	2.814.158
Rekstrargjöld.....	(3.475.432)	(3.431.661)	(3.167.290)	(2.775.873)	(2.271.244)
Hagnaður f. afskriftir.....	372.780	739.378	572.736	549.683	542.914
Afskriftir.....	(222.566)	(211.160)	(164.256)	(148.414)	(138.587)
Hagnaður f. fjárm. liði.....	150.215	528.218	408.480	401.269	404.327
Fjármagnsliðir.....	(53.931)	13.937	19.155	17.353	12.286
Hagnaður ársins.....	<u>96.284</u>	<u>542.155</u>	<u>427.635</u>	<u>418.622</u>	<u>416.613</u>

Efnahagur	2019	2018	2017	2016	2015
Fastafjármunur.....	6.840.215	3.217.323	2.406.103	1.694.433	1.518.360
Veltufjármunir.....	<u>1.043.650</u>	<u>1.414.921</u>	<u>1.453.950</u>	<u>1.538.468</u>	<u>1.199.321</u>
Eignir samtals.....	<u>7.883.865</u>	<u>4.632.245</u>	<u>3.860.053</u>	<u>3.232.901</u>	<u>2.717.681</u>
Eigið fé.....	3.809.566	3.513.281	2.621.126	2.193.491	1.774.869
Skuldbindingar.....	390.040	348.905	310.817	273.167	238.412
Langtímaskuldir.....	2.571.547	188.379	268.962	262.158	327.841
Skammtímaskuldir.....	<u>1.112.713</u>	<u>581.679</u>	<u>659.147</u>	<u>504.085</u>	<u>376.559</u>
Eigið fé og skuldir samtals.....	<u>7.883.865</u>	<u>4.632.245</u>	<u>3.860.052</u>	<u>3.232.901</u>	<u>2.717.681</u>

20. Kennitölur úr rekstri:

	2019	2018	2017	2016	2015
Veltufjárhlutfall.....	0,94	2,43	2,21	3,05	3,18
Eignfjárhlutfall.....	48,32%	75,84%	67,90%	67,85%	65,31%
Arðsemi eigin fjár.....	2,63%	17,68%	17,76%	21,10%	26,59%
Skuldsetningarhlutfall.....	67,50%	5,36%	10,26%	11,95%	18,47%
Ársverk.....	113	112	111	107	98

Strætó bs.

Ársreikningur 31. desember 2019

Strætó bs.  
Þönglabakka 4  
Pósthólf 9140  
129 Reykjavík

Kt. 500501-3160



# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	3
Áritun óháðs endurskoðanda.....	4
Rekstrarreikningur.....	5
Efnahagsreikningur.....	6
Sjóðstreymisyfirlit.....	8
Skýringar.....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar

Strætó er byggðasamlag og er tilgangur þess að sjá um almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu.

Eigendur byggðasamlagsins eru sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu; Reykjavík (60,30%), Kópavogur (14,60%), Hafnarfjörður (12,50%), Garðabær (6,24%), Mosfellsbær (4,07%) og Seltjarnarnes (2,29%).

Á árinu 2019 var rekstrartap Strætó 36,9 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi, þar vegur þýngst hækkun á launum og aðkeyptum akstri Strætó.

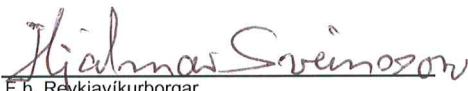
Á árinu hækkaði handbært fé um 78,3 m.kr. og er handbært fé í lok ársins 377,1 m.kr. Á árinu var einungis fjárfest í tveimur strætisvögnum sem skýrir að hluta hækkun á handbæru fé á árinu.

Eigið fé í lok tímabilsins nam um 1.736,6 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi og var eiginfjárlutfallið 47%. En að öðru leyti er vísað í skýringu í ársreikningi er varða breytingu á eigin fé.

Stjórn og framkvæmdastjóri Strætó bs. staðfesta hér með ársreikning Strætó bs. fyrir árið 2019 með undirskrift sinni.

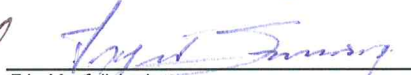
Reykjavík, 13. mars 2020

Stjórn:

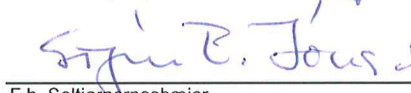
  
F.h. Reykjavíkurborgar

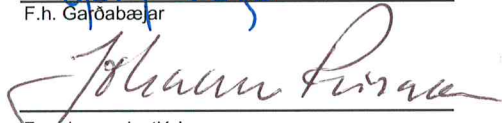
  
F.h. Hafnarfjarðarbæjar

  
F.h. Kópavogsbæjar

  
F.h. Mosfellsbæjar

  
F.h. Garðabæjar

  
F.h. Seltjarnarnesbæjar

  
Framkvæmdastjóri

# Aritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eiganda Strætó bs.

## Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Strætó bs. („félagið“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsstillaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfyllum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð félaginu. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt ársreikningi sem öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar taka til upplýsinga í ársskýrslu, þó ekki ársreiknings og áritun óháðs endurskoðanda. Álit okkar nær ekki til upplýsinga í ársskýrslu eða annarra upplýsinga sem félagið gefur út. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlitum á efni ársskýrslunnar og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli hennar og ársreikningsins, hvort upplýsingar í ársskýrslu séu í andstöðu við þær upplýsingar sem við höfum aflað við endurskoðun okkar eða hvort í ársskýrslunni séu verulegar villur.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið til vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, stakar eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

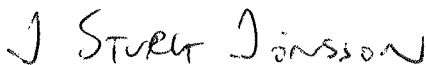
- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka þar sem sviksemi getur fallið í sér samsæri, skjalafals og misvísandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskiilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið vafa um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.
- Afla endurskoðunargagna er varða verulegar einingar innan ársreikningsins til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framkvæmd endurskoðunar félagsins og berum ein ábyrgð á álit okkar á félaginu.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á.

Við lýsum því yfir að við uppfyllum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 13. mars 2020



Sturla Jónsson  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2019

i	Skýr.	Rauntölur		Fjárhags- áætlun
		2019	2018	2019
<b>Rekstrartekjur</b>				
	4			
Fargjöld .....		2.074.376	1.951.996	2.099.543
Rekstrarframlög eignaraðila .....		3.836.178	3.557.380	3.825.818
Ríkisframlag .....	27	887.200	905.400	905.400
Akstursþjónusta fatlaðs fólks.....	15	1.731.162	1.593.452	1.730.498
Aðrar tekjur .....	16	218.309	310.114	89.791
		<u>8.747.225</u>	<u>8.318.343</u>	<u>8.651.050</u>
<b>Rekstrargjöld</b>				
Rekstrarsvið.....	18	5.937.159	5.785.400	5.795.342
Samrekstur.....	19	791.063	737.521	774.850
Akstursþjónusta fatlaðs fólks.....	15	1.731.162	1.593.452	1.730.498
		<u>8.459.385</u>	<u>8.116.374</u>	<u>8.300.690</u>
Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir og fjármagnsliði		<u>287.840</u>	<u>201.969</u>	<u>350.360</u>
Afskriftir .....	20	278.393	276.660	290.000
Rekstrarniðurstaða fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		<u>9.447</u>	<u>( 74.691)</u>	<u>60.360</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	5			
Vaxtatekjur.....		7.948	15.141	9.759
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		( 54.276)	( 63.371)	( 60.000)
		<u>( 46.328)</u>	<u>( 48.230)</u>	<u>( 50.241)</u>
<b>Rekstrarniðurstaða.....</b>		<u><b>( 36.881)</b></u>	<u><b>( 122.921)</b></u>	<u><b>10.119</b></u>

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarniðurstaða .....		-36.881	( 122.921)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir.....	20	278.393	276.660
Verðbætur og gengismunur.....	5	26.929	29.398
Veltufé frá rekstri		<u>268.441</u>	<u>183.137</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Bírgðir, (hækkun) lækkun.....		( 6.300)	( 9.716)
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....		( 306.664)	( 6.440)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun).....		115.712	47.786
Greitt framlag til Brúar lífeyrissjóðs.....	29		( 254.397)
Fyrirframgreitt framlag til Brúar lífeyrissjóðs.....	29	27.883 k	( 725.714)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		<u>( 169.370)</u>	<u>( 948.480)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>99.071 k</u>	<u>( 765.343)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....	20	( 125.009)	( 825.402)
Söluverð seldra rekstrarfjármuna.....		119.044	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 5.965)</u>	<u>( 825.402)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána.....	26	( 14.791)	( 36.470)
Tekin ný langtímalán.....	26	0	999.943
Fjármögnunarhreyfingar		<u>( 14.791)</u>	<u>963.473</u>
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b>		<b>78.315 k</b>	<b>( 627.272)</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<b>298.817</b>	<b>926.089</b>
<b>Handbært fé í lok árs.....</b>		<b>377.133</b>	<b>298.817</b>

# Efnahagsreikningur

Eignir	Skýr.	2019	2018
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir fastafjármunir:	7,20		
Strætisvagnar og önnur ökutæki .....		1.757.548	1.904.597
Fasteignir.....		0	95.669
Innréttingar, áhöld og tæki.....		88.634	99.255
Hugbúnaður.....		14.278	33.367
		<u>1.860.460</u>	<u>2.132.888</u>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur</b>			
Fyrirframgreitt framlag - Brú lífeyrissjóður.....	8,29	697.831	725.714
		<u>697.831</u>	<u>725.714</u>
	<b>Fastafjármunir samtals</b>	<u>2.558.291</u>	<u>2.858.602</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Birgðir .....	9,21	108.132	101.832
Skammtímakröfur:	10		
Viðskiptakröfur .....	22	164.812	187.203
Kröfur á tengda aðila.....	28	418.245	121.223
Næsta árs gjaldfærsla - Brú lífeyrissjóður.....	8,29	27.883	27.883
Aðrar skammtímakröfur .....	23	55.273	23.240
Handbært fé.....	12	377.133	298.817
	<b>Veltufjármunir samtals</b>	<u>1.151.478</u>	<u>760.198</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>3.709.769</u>	<u>3.618.800</u>

## 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Framlag eigenda .....		900.018	900.018
Óráðstafað eigið fé .....		836.580	873.461
<b>Eigið fé samtals</b>	25	<u>1.736.598</u>	<u>1.773.479</u>
<b>Langtímaskuldir</b>			
Langtímaskuldir .....		1.027.588	1.015.451
Næsta árs afborganir.....		( 25.991)	( 17.684)
<b>Langtímaskuldir samtals</b>	11,26	<u>1.001.597</u>	<u>997.767</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir.....		496.551	462.148
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		73.933	0
Næsta árs afborganir langtímalána.....	11,26	25.991	17.684
Aðrar skammtímaskuldir .....	24	375.099	367.724
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		<u>971.575</u>	<u>847.555</u>
<b>Skuldir og skuldbindingar samtals</b>		<u>1.973.172</u>	<u>1.845.322</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>3.709.769</u>	<u>3.618.800</u>



# Skýringar

1. Upplýsingar um byggðasamlagið  
Strætó er byggðasamlag í eigu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu; Reykjavík (60,30%), Kópavogur (14,60%), Hafnarfjörður (12,50%), Garðabær (6,24%), Mosfellsbær (4,07%) og Selljarnarnes (2,29%).

2. Grundvöllur reikningsskilanna  
Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitarstjórnarlög, lög um ársreikninga nr. 3/2006, reglugerð nr. 696/1996 um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga nr. 1212/2015.

## Reikningsskilaaðferðir

3. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

4. Innlausn tekna  
Tekjur af sölu á þjónustu og vöru eru almennt færðar þegar afhending hefur farið fram og kröfuréttur myndast. Rekstrarframlög eru tekjufærð þegar kröfuréttur hefur myndast.

5. Verðlags- og gengisviðmið  
Eignir og skuldir, sem bundnar eru verðlagsvísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla, eru færðar í ársreikninginn miðað við verðlag eða gengi í lok tímils. Verðbætur og gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

6. Lotun gjalda  
Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

7. Varanlegir rekstrarfjármunir  
Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádrögnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til 10% niðurlagsverði er náð.

Fasteign .....	50 ár
Strætisvagnar og önnur ökutæki .....	10-13 ár
Innréttingar, áhöld og tæki .....	3-10 ár
Hugbúnaður .....	3 ár

8. Langtímakrafa - lífeyrissjóður  
Langtímakrafa er vegna uppgjörs við Brú lífeyrissjóð, samanber lög nr. 127/2016, sem skiptist í framlag í lífeyrisaukaskjóð, sem gjaldfærast á 30 árum og framlag í varúðarsjóð, sem gjaldfærast á 20 árum.

9. Birgðir  
Vörubirgðir eru metnar á kostnaðarverði eða dagvirði, sé það lægra

10. Skammtímakröfur  
Skammtímakröfur eru metnar á nafnverði og hafa verið metnar með tilliti til tapsáhættu og eru niðurfærðar með óbeinni afskrift í ársreikningi. Ekki er hér um endanlega afskrift að ræða, heldur er myndaður mótreikningur sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast. Breyting á niðurfærslu sem þannig er ákveðin, að teknu tilliti til endanlegra tapaðra krafna, er færð í rekstrarreikning.

11. Langtímaskuldir  
Langtímaskuldir eru færðar í efnahagsreikning í lok tímabils eins og lánakjör segja til um. Næsta árs afborganir eru færðar meðal skammtímaskulda.

12. Handbært fé  
Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Skýringar

13. Fjárhagsáætlun  
Fjárhagsáætlun er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi.

14. Tekjuskattur  
Byggðasamlagið er undanþegið tekjuskattsskyldu.

15. Akstursþjónusta fatlaðs fólks

	2019	2018
<b>Tekjur</b>		
Framlag sveitarfélaga .....	1.633.028	1.502.681
Fargjöld notenda .....	98.134	90.772
	<u>1.731.162</u>	<u>1.593.452</u>
<b>Gjöld</b>		
Aðkeyptur akstur .....	1.724.964	1.587.439
Laun og launatengd gjöld - aðstoðarfólk í skólaakstri .....	6.198	6.013
	<u>1.731.162</u>	<u>1.593.452</u>

Verktakar annast allan akstur akstursþjónustu fatlaðs fólks. Allur bein kostnaður við akstur umfram fargjöld notenda er greiddur af sveitarfélögum.

16. Aðrar tekjur

	2019	2018
Þóknun - akstursþjónusta fatlaðs fólks .....	86.886	84.282
Þóknun - landsbyggðin .....	94.777	101.597
Aðrar tekjur .....	36.645	124.235
	<u>218.309</u>	<u>310.114</u>

17. Laun og launatengd gjöld

	2019	2018
Laun .....	2.107.381	1.989.862
Mólférlag í líffeyrissjóð .....	264.487	258.683
Tryggingagjald .....	153.481	153.150
Önnur launatengd gjöld .....	44.702	42.699
Gjaldfært framlag til Brúar líffeyrissjóðs .....	27.883	27.883
Breyting á áunnu, ógreiddu orlofi .....	1.463	( 1.679)
	<u>2.599.396</u>	<u>2.470.597</u>

Meðalfjöldi stöðugilda á árinu .....

245 250

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins námu alls um 39 m.kr. á árinu. Í lok ársins störfuðu 262 starfsmenn hjá Strætó bs.

18. Rekstrarsvið

	2019	2018
Laun og launatengd gjöld .....	2.066.381	1.984.200
Gjaldfært framlag til Brúar líffeyrissjóðs .....	22.406	22.663
Aðkeyptur akstur .....	2.799.557	2.708.755
Annar rekstrarkostnaður .....	912.402	949.695
Húsnæðiskostnaður .....	136.414	120.087
	<u>5.937.159</u>	<u>5.785.400</u>

Undir rekstrarsvið heyrir allur rekstur almenningsvagna á höfuðborgarsvæðinu, þar með talið, flotastýring, verkstæði og þvottastöð.

19. Samrekstur

	2019	2018
Laun og launatengd gjöld .....	498.934	452.501
Gjaldfært framlag til Brúar líffeyrissjóðs .....	5.477	5.220
Annar rekstrarkostnaður .....	286.653	279.800
	<u>791.063</u>	<u>737.521</u>

Undir samrekstur heyrir skrifstofu- og stjórnunarkostnaður, þar með talið þjónustuver sem þjónar bæði akstursþjónustu fatlaðs fólks og farþegum strætó.

## Skýringar

### 20. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Strætisvagnar og önnur ökutæki	Fasteignir	Innréttingar, áhöld og tæki	Hugbúnaður	Samtals
Heildarverð 1.1.2019 .....	3.559.894	120.773	274.929	91.721	4.047.317
Afskrifað áður .....	( 1.655.297)	( 25.105)	( 175.673)	( 58.353)	( 1.914.428)
Bókfært verð 1.1.2019 .....	1.904.597	95.668	99.255	33.368	2.132.888
Viðbót .....	81.472	0	43.536	0	125.009
Sell/ fært út og niðurlagt .....	( 22.948)	( 95.668)	( 428)	0	( 119.044)
Afskrift .....	( 205.574)	0	( 53.729)	( 19.090)	( 278.393)
Bókfært verð 31.12.2019 .....	1.757.548	0	88.634	14.278	1.860.460
Afskriftahlutföll .....	8-13%	2%	10-33%	33%	

Vátryggingaverðmæti áhalda og tækja er samtals um 240,5 m.kr.

Vátryggingaverðmæti strætisvagna og annara ökutækja er samtals um 1.841,3 m.kr.

### 21. Birgðir

	2019	2018
Olía .....	11.703	10.088
Varahlutir .....	106.428	101.744
Niðurfærsla birgða .....	( 10.000)	( 10.000)
	108.132	101.832
Vátryggingaverðmæti birgða .....	110.000	110.000

### 22. Viðskiptakröfur

	2019	2018
Viðskiptamenn .....	90.771	151.080
Viðskiptamenn - akstursþjónusta fatlaðs fólks .....	21.215	19.125
Greiðslukortafyrirtæki og aðrar skammtímakröfur .....	77.226	64.498
Varúðarfærsla viðskiptakrafna .....	( 24.400)	( 47.500)
	164.812	187.203

### 23. Aðrar skammtímakröfur

	2019	2018
Fyrirframgreiddur kostnaður og fjárfestingar .....	47.474	16.043
Endurgreiðsla virðisaukaskatts .....	7.799	7.196
	55.273	23.240

### 24. Aðrar skammtímaskuldir

	2019	2018
Áunnið ógreitt orlof .....	138.074	136.360
Ógreidd laun og launatengd gjöld .....	157.230	147.956
Aðrar skammtímaskuldir .....	79.794	83.407
	375.099	367.724

## Skýringar

### 25. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Eiginfjárframlag rekstraraðila	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2019 .....	900.018	873.460	1.773.479
Rekstrarniðurstaða ársins .....		( 36.881.008)	( 36.881.008)
Staða 31.12.2019 .....	900.018	836.579	1.736.598
	<b>Eignarhlutur</b>		
Garðabær .....	6,24%	56.161	52.203
Hafnarfjörður .....	12,50%	112.502	104.572
Kópavogur .....	14,60%	131.403	122.141
Mosfellsbær .....	4,07%	36.631	34.049
Reykjavík .....	60,30%	542.711	504.457
Seltjarnarnes .....	2,29%	20.610	19.158
	100,00%	900.018	836.579
			1.736.598

### 26. Langtímaskuldir

	Vextir	2019
Lánasjóður sveitarfélaga, verðtryggt .....	2,50-2,57%	1.027.588
		1.027.588
Afborganir langtímaskulda á næstu árum:		
2019 .....		25.991
2020 .....		36.962
2021 .....		37.371
2022 .....		37.791
2023 .....		37.601
Síðar .....		851.873
		1.027.588

### 27. Ríkisframlag

Í maí 2012 var áritaður samstarfssamningur milli ríkissjóðs og eigenda Strætó bs. og eru markmið og tilgangur samningsins m.a. eftirfarandi:

- Að amk tvöfalda hlutdeild almenningsgangna í öllum ferðum sem farnar eru á höfuðborgarsvæðinu
- Að vinna að lækkun á samgöngukostnaði heimila og samfélagsins vegna umferðar og slysa
- Að stuðla að auknu umferðaröryggi
- Að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda í samgöngum á höfuðborgarsvæðinu

Til að ná fram markmiðum samningsins mun Strætó bs. fá mánaðarlegt framlag frá ríkissjóði fram til ársins 2022.

### 28. Tengdir aðilar

*Skilgreining á tengdum aðilum*

Eignaraðilar og félög tengd þeim, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Hluti af þeim aðilum sem skilgreindir eru sem tengdir aðilar eiga almenn viðskipti við félagið. Skilyrði og skilmálar viðskiptanna voru sambærileg við það sem gerist í viðskiptum við ótengda aðila og eru þessi viðskipti því flokkuð sem slík.

Í júní 2019 seiddi Strætó fasteign að Þönglabakka 4 til Félagsbústa hf að andvirði 100 m.kr.

### 29. Uppgjör við Brú lífeyrissjóð

Fyrirframgreitt framlag til Brúar lífeyrissjóð er tilkomið vegna lagabreytingu frá árinu 2017 þar sem breytingar voru gerðar á réttindaávinnslu A-deildar Brúar lífeyrissjóðs. Áhrif lagabreytingarinnar voru m.a. að Strætó þurfti að greiða inn til Brúar lífeyrissjóðs allar áfallnar lífeyrisskuldbindingar í A-deild sjóðsins vegna sjóðfélaga m.v. 31. maí 2017 og áætluð framlög í lífeyrisaukasjóð og varúðarsjóð vegna sömu sjóðfélaga. Heildarframlag Strætó í Brú lífeyrissjóð var 1.035,9 m.kr. og var það greitt 1. mars 2018. Strætó nýtti sér heimildarákvæði í reglugerð 1212/2015 þess efnis að fyrirframgreiðsla í lífeyrisaukasjóð sé gjaldfærð með jöfnum fjárhæðum á 30 árum og framlagið í varúðarsjóð með jöfnum fjárhæðum á 20 árum. Eignfærð framlög eru gjaldfærð í samræmi við framangreint ákvæði.

Gjaldfærsla á árinu 2019 nam samtals 27,9 m.kr. (2018: 27,9 m.kr.)

## Skýringar

### 30. Önnur mál

Aðili sem ekki var samið við eftir útboð á akstri á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2010, höfðaði máli á hendur Strætó bs. þar sem krafist var viðurkenningar á skaðabótaskyldu Strætó vegna meintrar ólögmætrar og saknæmrar háttsemi við framkvæmd útboðsins. Dómur í málinu var kveðinn upp í Hæstarétti Íslands 1. júní 2017, þar sem dómur Héraðsdóms var staðfestur, þ.e. réttur stefnanda til skaðabóta úr hendi stefnda vegna missis hagnaðar og kostnaðar vegna þátttöku í forvali var viðurkenndur. Gjaldfærð hefur verið varúðarfærsla vegna framangreinds máls.

Nokkrir rammasamningshafar í akstursþjónustu fatlaðs fólks og fatlaðra skólabarna hafa kært Strætó til kærunefndar útboðsmála. Í málinu var þess krafist að kærunefndin láti í ljós álit sitt á skaðabótaskyldu Strætó vegna meintra brota gegn skilmálum rammasamnings við framkvæmd akstursþjónustunnar. Kærunefnd útboðsmála úrskurðaði 21. júní 2016 að Strætó hafi brotið gegn skyldum sínum samkvæmt rammasamningi við forgangsröðun rammasamningshafa við framkvæmd akstursþjónustunnar og kaup á akstursþjónustu af aðilum utan rammasamnings. Lét kærunefndin í ljós það álit að Strætó væri skaðabótaskyld gagnvart kærendum, en engin afstaða var tekin til umfangs hugsanlegs fjárfjóns kæranda.

Í febrúar 2019, barst Strætó bs. stefnur frá tveimur rammasamningshöfum sem telja að á þeim hafi verið brotið við framkvæmd akstursþjónustunnar. Strætó hefur falið lögmanni sínum að taka til varna.

# **Þjóðarleikvangur ehf.**

## **Ársreikningur**

**12. júní - desember 2019**



Þjóðarleikvangur ehf.  
kt: 620819-0500  
Ráðhús Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

# Þjóðarleikvangur ehf.

## Ársreikningur júní - desember 2019

### Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3-4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Yfirlit um sjóðstreymi .....	7
Skýringar .....	8-9

## Skýrsla og áritun stjórnar

---

Ársreikningur Þjóðarleikvangs ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Hagnaður félagsins á árinu 2019 var 0 kr. Eignir námu í árslok 8.974 þús. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og eigið fé var 500 þús. kr.

Félagið var stofnað þann 12. júní 2019 í þeim tilgangi að starfa að undirbúningi að byggingu þjóðarleikvangs í Laugardal í stað Laugardalsvallar. Félaginu er ætlað að standa að útboði á þarfagreiningu vegna verkefnisins, leggja til verkefnaskipulag við undirbúning og framkvæmd verkefnisins, sjá um gerð kostnaðaráætlana og útboðsgagna vegna verkefnisins, ásamt annarri skyldri starfsemi. Félaginu er ekki ætlað að skila hluthöfum arði. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu á árinu.

Stjórnin hefur frá stofnun félagsins í júní s.l. fundað u.þ.b. vikulega til að ramma inn og ýta verkefninu áfram. Á tímabilinu hefur stjórnin notið liðsinnis frá innlendum ráðgjöfum m.a. við að leita uppi líklega þátttakendur sem mundu bjóða í ráðgjafarverkefnið um hagkvæmnisúttekt á fjórum mismunandi sviðsmyndum um framtíðar uppbyggingu Laugardalsvallar. Um miðjan nóvember var forútbod á evrópska efnahagssvæðinu auglýst í gegnum útboðsvef Innkaupaskrifstofu Reykjavíkurborgar. Niðurstaða útboðsins var sú að um miðjan desember hafði 31 aðili skráð sig inn og skoðað útboðssíðuna og 13 aðilar skiluðu inn gögnum, þar af nokkrir öflugir og reyndir alþjóðlegir sérfræðingar með mikla reynslu af byggingu og rekstri leikvanga. Hluti innsendra gagna var mjög ítarlegur og höfðu þeir aðilar greinlega sett nokkra vinnu í málið. Hluti af forútbodinu snéri að því að spyrja þessa aðila áhlits á og fá ábendingar um útboðsferilinn sem framundan er. Lögð var áherslu á að draga saman allar ábendingar sem frá þessum aðilum bárust. Í framhaldinu hófst vinna við undirbúning útboðs um hagkvæmnisúttekt á fjórum mismunandi sviðsmyndum um framtíðar uppbyggingu Laugardalsvallar.

Samkvæmt ákvörðun stofnfundar félagsins 12. júní 2019 sem og í árslok skiptist hlutfé félagsins þannig að Reykjavíkurborg á 50%, Ríkissjóður Íslands 42,5% og Knattspyrnusamband Íslands 7,5%.

Stjórn Þjóðarleikvangs ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. maí 2020.

Stjórn Þjóðarleikvangs ehf.



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa félagsins Þjóðarleikvangur ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Þjóðarleikvangur ehf. (hér eftir félagið) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við 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.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn er einnig ábyrgð fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Ábyrgð endurskoðanda

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

Nægjanleg vissu er mikil vissu, en 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 ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og við höfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, 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 ársreiknings, 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 endurskoðunaraðferðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- 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 ársreikningsins 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

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

---

**Sturla Jónsson**

**löggiltur endurskoðandi**

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík

14. maí 2020

## Rekstrarreikningur tímabilið 12. júní - desember 2019

---

	Skýr.	Ársreikningur jún-des 2019
<b>Rekstrartekjur</b>		
Rekstrarframlög eigenda .....		8.473.119
<b>Rekstrartekjur samtals</b>		<b>8.473.119</b>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Laun og tengd gjöld .....	4	3.573.561
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		4.900.415
<b>Rekstrargjöld samtals</b>		<b>8.473.976</b>
Rekstrarniðurstaða fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....		(857)
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>		
Fjármunatekjur / (fjármagnsgjöld) .....		857
<b>Fjármagnsliðir</b>		<b>857</b>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>0</b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	Ársreikningur 31.12.2019
<b>Eignir</b>		
<b>Veltufjármunir</b>		
Kröfur á tengda aðila .....		3.935.619
Aðrar kröfur .....		189
Handbært fé .....		5.038.168
<b>Veltufjármunir</b>		<b>8.973.976</b>
<b>Eignir samtals .....</b>		<b>8.973.976</b>
<b>Skuldir og eigið fé</b>		
<b>Eigið fé</b>	4	
Hlutfé .....		500.000
Óráðstafað eigið fé .....		0
<b>Eigið fé</b>		<b>500.000</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Ýmsar skammtímaskuldir .....		8.473.976
<b>Skammtímaskuldir</b>		<b>8.473.976</b>
<b>Skuldir og Eigið fé samtals .....</b>		<b>8.973.976</b>

## Sjóðstreymis yfirlit 2019

---

	Skýr.	Ársreikningur jún-des 2019
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður (Tap) ársins .....		0
<b>Veltufé frá (til) rekstrar</b>		<b>0</b>
Skammtímakröfur, breyting .....		(3.935.808)
Skammtímaskuldir, breyting .....		8.473.976
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<b>4.538.168</b>
Innborgað hlutfé .....		500.000
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>500.000</b>
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>		<b>5.038.168</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<b>0</b>
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		<b>5.038.168</b>

# Skýringar

---

## 1. Starfsemi

Þjóðarleikvangur ehf er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkafélög og er félagið með aðalstarfsstöð í Reykjavík. Félagið var stofnað 12. júní 2019 og er tilgangur félagsins að starfa að undirbúningi að byggingu þjóðarleikvangs í Laugardal í stað Laugardalsvallar. Félagið skal standa að útboði á þarfagreiningu vegna verkefnisins, leggja til verkefnaskipulag við undirbúning og framkvæmd verkefnisins, ásamt annarri skyldri starfsemi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningur Þjóðarleikvangs ehf. er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

### *Mat og ákvarðanir*

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

### *Innlausn tekna*

Tekjur eru færðar í ársreikninginn þegar kröfuréttur myndast.

### *Lotun gjalda*

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

### *Fjármagnsliðir*

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til.

### *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

## 3. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld sundurgreinast þannig:

	<b>2019</b>
Laun stjórnarmanna .....	3.044.955
Launatengd gjöld .....	528.606
	<b><u>3.573.561</u></b>

Hjá Þjóðarleikvangi ehf. starfaði enginn starfsmaður á árinu 2019.

# Skýringar framhald

---

## 4. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	<u>Stofnfé</u>	<u>Óráðstafað eigið fé</u>	<u>Samtals</u>
Staða 12.6.2019 .....	500.000	0	500.000
Hagnaður ársins .....		0	0
<b>Eigið fé 31.12.2019 .....</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>

## 5. Tekjuskattur

Skattstofnar félagsins sem fram koma í ársreikningnum eru 0 krónur og kemur því ekki til greiðslu tekjuskatts á árinu 2020.

# Undirritunarsíða

Endurskoðandi  
Jón Sturla Jónsson

Stjórnarformaður  
Árni Geir Pálsson

Meðstjórnandi  
Anna Sigríður Arnardóttir

Meðstjórnandi  
Helena Ólafsdóttir

Meðstjórnandi  
Guðni Bergsson

Meðstjórnandi  
Eypóra Kristín Geirsdóttir