

# Almenna leigufélagið ehf.

## Grunnlýsing vegna 30.000.000.000 króna útgáfuramma

Almenna leigufélagið ehf., kt. 611013-0350, Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík (einnig nefnt Almenna leigufélagið, „útgefandi, eða „móðurfélagið“) mun gefa út skuldabréf og/eða víxla (saman nefnd „skuldaskjöl“) samkvæmt útgáfuramma þessum allt að fjárhæð 30.000.000.000 krónur (hér eftir „útgáfuramminn“), í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Grunnlýsing þessi dagsett 13. desember 2017, hefur verið staðfest sem grunnlýsing í skilningi 45. gr. laga um verðbréfavíðskipti (hér eftir „grunnlýsingin“) af Fjármálaeftirlitinu, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir einnig „FME“ eða „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti (hér eftir „lög um verðbréfavíðskipti“).

Grunnlýsingin er gerð í tengslum við útgáfuramma útgefanda til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að verða gefin út á grundvelli útgáfurammans og sótt verður um að tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum nr. 110/2007, um kauphallir (hér eftir „lög um kauphallir“). Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út innan útgáfurammans.

Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfurammans verða gefin út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Samanlagt nafnverð útgefna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum verður ekki umfram 30.000.000.000 krónur, á hverjum tíma eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum, nema að tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans, sem er háð heimild stjórnar Almenna leigufélagisins. Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfurammans kunna að verða tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ og „Kauphöllin“), sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga um kauphallir, innan tólf mánaða frá dagsetningu grunnlýsingarinnar. Útgefandi getur einnig gefið út flokk skuldaskjala innan útgáfurammans sem ekki á að taka til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Við útgáfu grunnlýsingar eru ákveðnir skilmálar skuldaskjala ekki þekktir, s.s. upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð, tryggingafyrirkomulag og aðrir skilmálar. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.al.is/#!/investors> og á vef Fjármálaeftirlitsins fyrir útgáfu, ef sótt verður um töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Almenna leigufélagið kann að gefa út skuldaskjöl með skilmálum sem ekki eru tilgreindir í grunnlýsingu þessari. Í slíkum tilvikum mun útgefandi gefa út viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti, þar sem fram koma upplýsingar um skilmála og skilyrði slíkrar útgáfu.

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Verðmæti skuldaskjalanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldaskjölum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldaskjölum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldaskjala, áhættuþætti, sem lýst er í grunnlýsingunni og þá sérstaklega þá þætti sem geta átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjölum sem gefin verða út innan útgáfurammans.

Grunnlýsinguna og önnur skjöl sem tilheyra grunnlýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningaraðgerða eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada, eða Japan. Útgefandi, og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

**Grunnlýsing þessi er dagsett 13. desember 2017**

**Umsjónaraðili er Landsbankinn hf.**



## Efnisyfirlit

ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	5
Áhætta tengd skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans .....	5
Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum.....	5
Breytingar á lögum og reglum .....	6
Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði .....	6
Áhætta tengd skuldaskjölum útgefanda .....	7
Vaxtaáhætta.....	7
Verðtryggingaráhætta.....	7
Seljanleikaáhætta .....	8
Gjaldeyrisáhætta .....	8
Uppgreiðsluáhætta .....	8
Uppgjörsáhætta .....	8
Lausafjár- og endurgreiðsluáhætta.....	9
Mótaðilaáhætta.....	9
Sértæk áhætta skuldaskjala sem veðtryggð eru samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi .....	9
Sértæk áhætta skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi .....	11
Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru óveðtryggð.....	13
Áhætta tengd útgefanda og samstæðu hans .....	13
Áhættuþættir tengdir leigusamningum og leigutökum .....	14
Áhættuþættir tengdir eignasafninu.....	15
Rekstraráhætta.....	17
Áhætta tengd fjármögnun.....	21
Markaðsáhætta .....	23
Ytri áhrifaþættir .....	24
MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA .....	25
Um útgáfurammann .....	25
Heimild til útgáfu og stærð útgáfurammans .....	25
Viðaukar við grunnlýsingu .....	25
Framkvæmd útgáfu .....	26
Skráning á skipulegan verðbréfamarkað.....	26
Upplýsingaskylda og gildistími grunnlýsingarinnar .....	27
Skjöl til sýnis.....	27
Takmörkun á dreifingu grunnlýsingar .....	27
Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	28
Upplýsingar frá þriðja aðila .....	28

Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda .....	28
Yfirlýsingar löggiltra endurskoðenda .....	28
Skilgreiningar.....	29
Skammstafanir og hugtök .....	30
<b>SKILMÁLAR SKULDASKJALA .....</b>	<b>31</b>
1. Skilgreiningar.....	31
2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjala.....	38
3. Forgangsröðun skuldaskjala.....	38
3.1 Veðtryggð skuldabréf.....	39
3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl .....	39
4. Vextir .....	39
4.1 Vextir af veðtryggðum jafngreiðslubréfum .....	39
4.2 Vextir af veðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum .....	39
4.3 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti.....	40
4.4 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti.....	40
4.5 Áfallnir vextir.....	41
4.6 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla .....	41
5. Greiðslur .....	42
5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur.....	42
5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum .....	43
6. Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum.....	46
6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda) .....	46
6.2 Kaup á skuldaskjölum.....	46
6.3 Ógilding .....	46
7. Skattar .....	46
8. Fyrning.....	46
9. Upplýsingakvaðir.....	47
9.1 Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa.....	47
9.2 Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila.....	47
10. Almennar kvaðir .....	48
11. Fjárhagslegar kvaðir.....	49
12. Sérstakar kvaðir .....	49
13. Yfirlýsingar .....	49
14. Vanefndartilvik .....	50
15. Gjaldfelling .....	51
16. Almenna tryggingafyrirkomulagið .....	51
16.1 Almennt.....	51

16.2	Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið .....	53
16.3	Tryggingarbréf og veðsamningur.....	54
16.4	Veðhafasamkomulagið.....	54
16.5	Umboðssamningur .....	59
16.6	Samningur við staðfestingaraðila.....	62
17.	Sértækt tryggingafyrirkomulag .....	63
17.1	Almennt.....	64
18.	Óveðtryggð skuldaskjöl .....	65
18.1	Almennt.....	65
19.	Upplýsingaöflun.....	65
20.	Lög og varnarþing.....	65
	<b>VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILAMÁLAR.....</b>	<b>66</b>
	Hluti A – Samningsskilmálar .....	66
	Hluti B – Aðrar upplýsingar .....	74
	<b>UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN .....</b>	<b>76</b>
	Almennar upplýsingar.....	76
	Lagaumhverfi.....	76
	Ágrip af sögu.....	76
	Skipulag samstæðunnar og skipurit .....	77
	Dótturfélög samstæðunnar .....	77
	Starfsemi .....	78
	Stefna og stefnumótun .....	80
	Fjárfestingarstefna.....	80
	Áhættustefna .....	81
	Samfélagsstefna .....	81
	Fasteignasafnið .....	82
	Landfræðileg dreifing .....	83
	Mat á virði fasteigna .....	84
	Leigutakar og leigusamningar.....	85
	Leigutekjur.....	86
	Viðhald, endurbætur og framkvæmdir.....	88
	Fasteignamarkaðurinn.....	89
	Stærð íbúðarhúsnaðismarkaðarins .....	89
	Helstu samkeppnisaðilar .....	89
	Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur .....	90
	Stjórnarhættir .....	90
	Stjórnarháttayfirlýsing .....	90

<i>Stjórnarhættir</i> .....	90
Stjórn, stjórnendur og regluvörður.....	92
Hluthafar og hlutafé.....	93
Hlutafé.....	93
Hluthafar.....	94
Endurskoðendur.....	94
<b>FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR</b> .....	<b>95</b>
Samandregnar fjárhagsupplýsingar.....	96
Rekstrarreikningur.....	96
Efnahagsreikningur.....	97
Sjóðstreymi.....	98
Pro forma fjárhagsupplýsingar.....	99
Pro-forma rekstrarreikningur.....	100
Pro-forma sjóðstreymi.....	101
<b>ÁRSREIKNINGUR, ÁRSHLUTAREIKNINGUR OG PRO-FORMA FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR</b> ..	<b>102</b>
<b>SAMÞYKKTIR</b> .....	<b>103</b>

## ÁHÆTTUÞÆTTIR

Almenna leigufélagið ehf., er stofnað sérstaklega utan um eignarhald, leigu á íbúðarhúsnæði og rekstur fasteigna, ásamt eignarhaldi á félögum í sömu starfsemi.

Áhættuþættir sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli og eiga sérstaklega við um útgefanda, og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (saman nefnd „**samstæða Almenna leigufélagsins**“, „**félagið**“ eða „**samstæðan**“), og þá atvinnugrein sem samstæðan starfar innan og gætu haft áhrif á virði skuldaskjala sem kunna að vera gefin út af útgefanda, samkvæmt ákvæðum útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingunni.

Áhættuþáttur getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem það er á rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa skuldaskjöl útgefin af útgefandi.

Framsetning og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á skuldaskjöl. Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekktu áhættuþætti sem áhrif hafa á skuldaskjöl og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin.

Áhættuþáttunum er skipt á eftirfarandi hátt án tillits til mikilvægis:

- Áhættuþættir sem tengjast skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans.
- Áhættuþættir sem eiga við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein.

Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á skuldaskjölin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á skuldaskjöl í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

## Áhætta tengd skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans

### Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Skuldaskjöl standa framar í kröfuröðinni en t.d. hlutabréf, en þrátt fyrir það geta eigendur skuldaskjala tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldaskjölum eða eftir atvikum hluta hennar.

Ýmsir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala. Í þessu samhengi má nefna almennt efnahagsástand, vaxtaákvarðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifisviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á

hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valdið verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. skuldaskjölum.

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að virði fjármálagerninga flökki almennt á markaði. Virði skuldabréfanna getur breyst ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa breytist almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Fjárfesting í skuldaskjölum felur einnig í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldaskjölum sem tengjast skilmálum og réttindum skuldaskjala útgefanda s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu skuldaskjala fjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Þeir aðilar sem hafa í hyggju að fjárfesta í skuldaskjölum útgefnum af útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfesting reynist arðsöm og þá sérstaklega skuldaskjöl útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér grunnlýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að vera gerðir við hana, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans. Fjárfestum er jafnframt bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar.

### **Breytingar á lögum og reglum**

Úrskurðir dómstóla, breytingar á íslenskum lögum, reglum eða stjórnisýslufrákvæmd, geta tekið breytingum á líftíma skuldaskjala og geta leitt til breytinga á skilmálunum skuldaskjala, eða haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á hugsanlegum áhrifum lagabreytinga, dómsúrskurða eða öðrum ákvörðum stjórnvalda sem kunna eiga sér stað á líftíma skuldaskjala eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar og kunna m.a. að hafa áhrif á skilmála skuldaskjala.

### **Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði**

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfavíðskipti. Skuldaskjölin verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum og gilda því lög um nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

Grunnlýsing þessi er gerð í tengslum við útgáfuramman til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að vera gefin út á grundvelli útgáfurammans og sem kunna að vera tekin til viðskipta í kauphöll. Grunnlýsingin er gerð í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins og – ráðsins 2003/71/EB (*e. Prospectus Directive*) frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/EB um lýsingar og undirgerðir þeirra sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Mikilvægar upplýsingar og tilkynning til fjárfesta*“. Grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum II, IX og XIII við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006.

Útgefandi kann að óska eftir því að flokkar skuldaskjala, sem gefnir verða út innan útgáfurammans verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og laga nr. 110/2007 um kauphallir.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldaskjöl verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland, þarf útgefandinn að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgáfendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum FME, nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti

innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, og reglugerð nr. 707/2008, um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Einnig gilda reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga eins og þær eru á hverjum tíma þegar útgefandi hefur sótt um töku skuldaskjala til viðskipta.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og Fjármálaeftirlitsins kunna að hafa neikvæð fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Um viðurlög við brotum á lögum um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafla laganna. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta m.a. falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Kauphöllin taki skuldaskjöl útgefanda úr viðskiptum. Brjóti útgefandi framangreind lög eða reglur kann það enn fremur að hafa í för með sér neikvæð áhrif á orðspor útgefanda sem getur haft þær afleiðingar að skuldaskjöl útgefin af honum falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í skuldaskjöllum útgefanda heyra undir lög og reglur sem varða verðbréfavíðskipti eftir því sem við á, s.s reglur um viðskipti innherja vegna verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi geta varðað sektum eða fangelsisvist.

## **Áhætta tengd skuldaskjöllum útgefanda**

Útgáfuramminn gefur útgefanda kost á því að gefa út mismunandi flokka skuldaskjala með mismunandi eiginleika. Í umfjöllun um áhættu tengda skuldaskjöllum útgefanda er fjallað um helstu áhættuþætti skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans og er öllum flokkum sameiginleg. Jafnframt er fjallað um áhættuþætti sem sérstaklega eiga við um skuldaskjöl sem heimilt er að gefa út innan útgáfurammans sem eru tryggð samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi, sértæku tryggingafyrirkomulagi eða óveðtryggð skuldaskjöl.

Markaðsáhætta skuldaskjalanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldaskjala, þ.e. að verð skuldaskjalanna sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldaskjala sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjala og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjala. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis á ávöxtunarkröfu til skuldaskjala með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

## **Vaxtaáhætta**

Vaxtaáhætta er hættan á að vaxtakjör fjárfestinga breytist á ákveðnu tímabili og valdi því breytingum á væntum tekjum eigenda skuldaskjala. Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Vaxtabreytingar hafa meiri áhrif á lengri skuldaskjöl en styttri. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greidda sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar almennt markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.

## **Verðtryggingaráhætta**

Útgefandi hefur heimild til að gefa út skuldaskjöl sem eru verðtryggð, miðað við vísitölu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldaskjala breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldaskjala og gildi vísitölunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldaskjöllum, þegar um



vaxtagreiðslubríf er að ræða, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölnunnar áður en vextir eru reiknaðir. Söguleg þróun vísitölnunnar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum skal ekki líta á sem vísbendingu um framtíðar þróun hennar.

### **Seljanleikaáhætta**

Seljanleikaáhætta er hættan á að ekki reynist unnt að selja skuldaskjöl á þeim tíma og/eða í því magni sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Ekki er víst að skilvirkur eftirmarkaður myndist með skuldaskjöl þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Verðmæti skuldaskjalanna kann að rýrna ef óskilvirkur markaður myndast með skuldaskjöl og kann fjárfestir undir slíkum kringumstæðum að verða fyrir fjárhagslegu tjóni. Þrátt fyrir að skuldaskjöl hafi verið tekin til viðskipta í Kauphöllinni er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldaskjöl eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni.

Viðskiptavakt með skuldaskjöl eykur líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en getur ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað. Útgefanda ber enga skyldu til að tryggja slíkan eftirmarkað. Við útgáfu grunnlýsingarinnar hefur ekki verið samið um viðskiptavakt með skuldaskjöl sem gefnir verða út innan útgáfurammans. Ef gerðir verða samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það í fréttakerfi Kauphallarinnar og vefsíðu útgefanda.

### **Gjaldeyrisáhætta**

Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar eru öll lán og stærstur hluti tekna félagsins í íslenskum krónum. Tekjur vegna skammtímaleigu eru að stærstum hluta í evrum en á fyrri árshelmingi 2017 var u.þ.b. 12% af heildartekjum samstæðunnar í evrum. Lántökur eða tekjur í erlendri mynt geta skapað ójafnvægi á milli tekna og skulda útgefanda. Skuldaskjöl sem gefin eru út innan útgáfurammans kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Greiðslur afborgana og vaxta yrðu þá einnig í erlendri mynt. Gjaldeyrisáhætta fylgir að jafnaði fjárfestingum í fjármálagerningum sem skráðir eru í annarri mynt. Gengi einstakra gjaldmiðla getur sveiflast verulega vegna ástands og breytinga á viðkomandi myntsvæði s.s. vegna verðbólgu og breytinga á vaxtastigi, auk efnahags- og stjórnmálalegra áhrifa.

### **Uppgreiðsluáhætta**

Skuldaskjöl útgefin af útgefanda kunna að innihalda uppgreiðslu- eða kaupréttarákvæði, sem gera útgefanda kleift að greiða skuldaskjölin að fullu eða að hluta við tilteknar aðstæður, fyrir umsamda gjaldlega. Raunveruleg ávöxtun skuldaskjala kann því að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun. Ef skuldaskjöl eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldaskjöllum geti orðið óreglulegt og að skuldaskjöl kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjaldlega. Búast má við því að útgefandi nýti sér frekar uppgreiðsluheimild eða kauprétt þegar vextir á markaði eru lægri en vextir á viðkomandi flokki skuldaskjala. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun vilji þeir endurfjárfesta andvirði uppgreiðslunnar. Til viðbótar við uppgreiðsluáhættu verða fjárfestar því að gera ráð fyrir endurfjárfestingaráhættu ef skuldaskjöl eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétt útgefanda. Fyrirframgreiðslur skulu inntar af hendi í samræmi við þau skilyrði sem koma fram í endanlegum skilmálum hverju sinni.

### **Uppgjörsáhætta**

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjöl sem gefin eru út innan útgáfurammans fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að mótaðili í viðskiptum með skuldaskjölin á eftirmarkaði standi ekki við skuldbindingar sínar, þ.e. að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er þar sem mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

## Lausafjár- og endurgreiðsluáætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum þegar þær falla á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjöl á fyrirfram ákveðnum gjalddögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum, viðkomandi flokks skuldaskjala og fjármagnar endurgreiðslu með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og er hún annað hvort ótryggð eða nýtur tryggingar í veðandlagi sem tilgreint er í viðeigandi tryggingarbréfi og/eða veðsamningi.

## Mótaðilaáætta

Mótaðilaáætta fjárfesta vegna skuldaskjala er sú að útgefandinn geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu samkvæmt skilmálum þeirra og nær því ekki að standa við skuldbindingar sínar. Ef mótaðilar útgefanda standa ekki við skuldabindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með á getu hans til þess að standa skil á greiðslum. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárhagslegu tjóni fyrir fjárfesta.

Skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans geta verið mismunandi og því getur mótaðilaáættan verið mismunandi eftir tegundum skuldaskjala. Ásamt því að leggja mat á áhættu tengda útgefandanum verða fjárfestar að kynna sér vel skilmála viðkomandi flokks skuldaskjala sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega hvaða tryggingafyrirkomulag á við hverju sinni, og meta þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í viðkomandi flokki skuldaskjala. Í endanlegum skilmálum skuldaskjala kemur fram hvaða tryggingafyrirkomulag gildir um viðkomandi flokk skuldaskjala. Nánari umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið, sértækt tryggingafyrirkomulag og óveðtryggðar útgáfur ásamt umfjöllun um sértæka áhættu við hvert tryggingafyrirkomulag er að finna í köflunum „*Sértæk áhætta skuldaskjala sem veðtryggð eru skv. almennu tryggingafyrirkomulagi*“, „*Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru veðtryggð skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi*“ og „*Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru óveðtryggð*“.

## Sértæk áhætta skuldaskjala sem veðtryggð eru samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi

*Áhætta tengd veðandlaginu:* Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda samkvæmt skuldaskjölum, öðrum lánaskjölum og veðskjölum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu (hér eftir „**Fjármögnunarskjöl**“) hefur útgefandi veitt veð í eignum sem mynda veðandlag (hér eftir „**Almenna tryggingafyrirkomulagið**“). Þær eignir sem mynda veðandlagið eru fasteignir í eigu útgefanda eða dótturfélaga útgefanda, innstæður á bankareikningi og verðbréf á VS reikningum.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem veðum er ætlað að tryggja, að fullnægðum þeim skilyrðum sem um slíkar breytingar gilda, þ.e. um hámarks lánþekju, um lágmarks eiginfjárhlutfall, um skiptingu fasteignasafnsins eftir tegund og landfræðilegri staðsetningu, sbr. skilmála 16.1 b) og í veðhafasamkomulagi á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og annarra sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu, í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið (hér eftir „**Veðhafasamkomulagið**“).

Útgefandi hefur einnig heimild til að óska eftir að eignir, sem nema allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins, m.v. síðustu staðfestu skýrslu útgefanda, sbr. veðhafasamkomulag, verði leystar úr veðböndum vegna sölu, án þess að lögð sé fram ný, staðfest skýrsla til veðgæsluaðila í tilefni af slíkri ráðstöfun. Ef útgefandi nýtir sér þessa heimild skal söluverð ekki vera lægra en sem nemur 90% af bókfærðu virði hvernar eignar og allt andvirði sölunnar, að frádreginni þóknun fasteignasala, skal lagt inn á handveðsettan reikning í vörslu veðsgæsluaðila. Fjárhæðina má nýta til að kaupa aðrar fasteignir gegn því að þær verði felldar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili skal að öðrum kosti ekki aflétta veðsetningu söluandvirðisins fyrr en að fenginni skýrslu útgefanda, sem staðfest hefur verið af staðfestingaraðila, um að skilyrðum veðhafasamkomulagsins sé fullnægt.

Framangreindar heimildir fela í sér áhættu. Nýti útgefandi heimildirnar kann það að hafa áhrif á virði trygginga eða endurheimtur krafna. Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem leiða af almenna tryggingafyrirkomulaginu, sbr. skilmála 16 í grunnlýsingunni og ákvæði veðhafasamkomulags eru prófaðar á prófunardögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum viðeigandi flokks skuldaskjala. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags fjármögnunarskjala sem tryggð eru skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu, né veðhlutfall þeirra fjármögnunarskjala sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmála 16 og í veðhafasamkomulagi. Ekki er hægt að útiloka að til þess geti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldaskjala.

*Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa:* Í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eru gerðir samningar við veðgæsluaðila og umboðsmenn kröfuhafa. Þessum aðilum er ætlað að gæta hagsmuna eigenda fjármögnunarskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverkum sínu sem skyldi, þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðilar segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýrra aðila muni aukast.

*Áhætta tengd fjárhagslegum og sérstökum kvöðum:* Útgefandi hefur samþykkt að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar og sérstakar kvaðir við útgáfu fjármögnunarskjala með sömu tryggingarvernd, sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda þeirra gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti gegn fjárhagslegum og sérstökum kvöðum og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa eins og honum ber og grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Brjóti útgefandi gegn þessum fjárhagslegu eða sérstöku kvöðum geta kröfuhafar ákveðið að gjaldfella fjármögnunarskjöl. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndartilvik, þá ber honum að boða til kröfuhafafundar að eigin frumkvæði.

*Áhætta tengd gjaldfellingu er háð ákvörðun kröfuhafafundar:* Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu skuldaskjala á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast almennt samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, með þeirri undantekningu að ef gjaldfellingarheimild hefur myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa. Gjaldfelling á skuldaskjölum getur skapað rétt til gjaldfellingar á öðrum fjármögnunarskjölum útgefanda. Þá kunna önnur fjármögnunarskjöl útgefanda að innihalda sjálfstæðar gjaldfellingarheimildir í vanefndatilvikum sem kröfuhafar samkvæmt þeim skjölum geta beitt óháð ákvörðun kröfuhafafundar. Vakin er athygli á því, að samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu verður ákvörðun um að ganga að tryggingum til fullnustu krafna aðeins tekin á veðhafafundi, sbr. skilmála 16.4 í grunnlýsingunni og veðhafasamkomulagi.

*Áhætta tengd breytingum á skilmálum:* Breytingar á skilmálum skuldaskjala sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið eru háðar samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í verðbréfaflokki miðað við fjárhæð. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana:* Í sumum tilvikum þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (e. *Snooze and loose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

*Fullnusta að veðum er háð ákvörðun á veðhafafundi:* Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Fullnusta veða er háð samþykki 2/3 veðhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi. Rétt er að áréttta að aðild að veðhafasamkomulaginu er ekki bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. bankar á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafasamkomulaginu og þar með veðhafar á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins. Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur getur ákveðið að skipa samninganefnd til að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, ganga að veðum til fullnustu eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og sex mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi fjármögnunarskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrir en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við ofangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi fjármögnunarskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

### **Sértæk áhætta skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi**

*Áhætta tengd veðandlaginu:* Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi kann útgefandi að veita veð í tilteknum eignum sem mynda veðandlag. Veðandlagið kann að samanstanda af tilgreindum fasteignum, innstæðum í tilgreindum bankareikningum og/eða tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráður eru á vörslureikninga á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og er tilgreint sem veðandlag í tryggingarbréfi og/eða veðsamningi.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar sjálfkrafa veðhafasamkomulag, efni gerðra samninga við umboðsmann kröfuhafa, og staðfestingaraðila, sem gerðir eru í tengslum við útgáfu á skuldaskjölum með veði skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi m.v. tilskilið hlutfall kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Útgefandi kann að hafa heimild til að gera breytingar á veðandlaginu, t.d. að leysa tilteknar eignir úr veðböndum eða bæta við eignum, gegn því marki sem skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags séu ekki brotin. Fyrrgreind heimild felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við slíkar breytingar.

Að því gefnu að skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags séu uppfyllt kann útgefandi að hafa heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, án samþykkis eigenda skuldaskjala. Slík skuldaskjöl yrðu jafnréttá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans, með veði skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Ef útgefandi nýtir sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjala sem tryggð eru undir sértæku

tryggingafyrirkomulagi né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta trygginga samkvæmt þessu fyrirkomulagi séu ávallt innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldaskjala.

*Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa:* Í tengslum við sértækt tryggingafyrirkomulag verða gerðir samningar við veðgæsluaðila og umboðsmann kröfuhafa. Hlutverk þessara aðila er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi, þannig að það hljótist tjón af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýjan aðila í hans stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýs aðila muni aukast.

*Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og kvöðum:* Útgefandi kann að samþykkja að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar og sérstakar kvaðir við útgáfu skuldaskjala sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú áhætta er til staðar að útgefandi brjóti gegn fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber að gera, eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi skilyrði og/eða kvaðir skuldaskjala, sem tryggð eru með veði skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi geta kröfuhafar tekið ákvörðun að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

*Áhætta tengd breytingum á skilmálum:* Breytingar á skilmálum skuldaskjala geta verið háðar samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar:* Hætta er fólgin í því að kröfuhafar sem eiga skuldaskjöl tryggð skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi, hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella kröfur sínar. Í umboðssamningi kemur fram hlutfall þeirra kröfuhafa sem til þarf svo hægt sé að samþykkja gjaldfellingu.

*Fullnusta veða er háð ákvörðun á veðhafafundi:* Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við sértækt tryggingafyrirkomulag. Fullnusta veða þarf samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Rétt er að áréttá að aðild að veðhafasamkomulagi verður ekki nauðsynlega bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur kunna eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. bankar á grundvelli lánasamninga, jafnframt að verða aðilar að veðhafasamkomulagi og þar með veðhafar á grundvelli sértæks tryggingafyrirkomulags. Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur gæti ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfur viðkomandi flokks skuldaskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

*Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana:* Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and loose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykki þær.

### **Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru óveðtryggð**

*Staða í kröfuröð:* Ef skuldaskjöl njóta ekki veðtrygginga standa fjárfestar frammi fyrir þeirri áhættu að kröfur þeirra á hendur útgefanda njóta ekki sérstakrar tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa því aftar veðtryggðum kröfum komi til gjaldþrots eða slita á útgefanda.

*Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa:* Í tengslum við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans verður skipaður umboðsmaður kröfuhafa fyrir hvern flokk óveðtryggðra skuldaskjala. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir þessu fyrirkomulagi og koma fram fyrir þeirra hönd. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi, þannig að það hljótist tjón af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýjan aðila í hans stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýs aðila muni aukast.

*Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og öðrum kvöðum:* Útgefandi kann að samþykkja það að gangast undir ákveðin fjárhagsleg skilyrði og kvaðir við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú hætta er til staðar að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa um brotið eins og honum ber að gera, eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi skilyrði eða kvaðir í skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta kröfuhafar tekið ákvörðun að gjaldfella skuldaskjöl, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda

*Áhætta tengd breytingum á skilmálum:* Breytingar á skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta samt sem áður þurft að fella sig við þær hafi þær, hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar:* Sú hætta er til staðar að eigendur óveðtryggðra skuldaskjala hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna eins og kveðið er á um í umboðssamningi sem gerður er í tengslum við útgáfu á óveðtryggðum skuldaskjöllum.

*Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana:* Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and loose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

### **Áhætta tengd útgefanda og samstæðu hans**

Félagið býr við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Helstu áhættuþættir sem tengjast félaginu eru, áhætta tengd leigusamningum og leigutökum, áhætta tengd eignasafni, rekstraráhætta, fjármögnunaráhætta og markaðsáhætta. Þar að auki býr félagið við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og allt umhverfið þess. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem tengjast

félaginu og leggja eigið mat á þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans.

## **Áhættuþættir tengdir leigusamningum og leigutökum**

### ***Mótaðilaáhætta***

Helsta tekjulind félagsins eru leigutekjur frá leigutökum og er þeim ætlað að standa skil á greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta af skuldaskjölum sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans. Nánast öll mótaðilaáhætta félagsins er því gagnvart leigutökum. Standi mótaðili eða mótaðilar félagsins ekki við skuldbindingar sínar hefur það neikvæð áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldaskjölum sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans. Fasteignir félagsins þann 30. júní 2017 eru 1.214, fjöldi gildra langtímaleigusamninga er 1.000 og fjöldi leigutaka er 1.087. Vægi hvers leigutaka af heildartekjum félagsins er því lítið.

Val á leigutökum félagsins í langtímaleigusamninga er í höndum starfsmanna þjónustusviðs félagsins. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann-leigutakar og leigusamningar*“. Gerð er krafa um að umsækjendur um langtímaleiguíbúðir félagsins skili inn staðfestingu á greiðslugetu, sakavottorði og meðmælum. Lánshæfismat umsækjanda sem fengið er hjá Creditinfo Lánstraust hf., vegur þungt við mat á umsókn. Þrátt fyrir að félagið sé með skýrt verklag við mat á leigutökum þá er ekki hægt að ábyrgjast að leigutakar nái ávallt að standa við skuldbindingar sínar gagnvart félaginu. Sú hættu getur átt sér stað að áföll hjá mörgum leigutökum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum, geti valdið því að leigutakar standi ekki við skuldbindingar sínar. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

### ***Leigusamningar***

Félagið gerir skriflega langtímaleigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala. Slík réttindi og skyldur eru skuldbindandi fyrir báða aðila. Við gerð leigusamninga er leigutaki krafinn um framvísun trygginga á skilvísun leigugreiðslum. Leigutakar þurfa almennt að reiða fram tryggingu sem er jöfn tveggja mánaða leigu eða útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni.

Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum, nema vegna sérstakra tilgreindra ástæðna, svo sem ef leiguíbúðin er seld. Samningsbundin leiga er nær undantekningarlaust bundin vísitölu neysluverðs og er uppreiknuð mánaðarlega í samræmi við breytingar á vísitölu. Komi til verulegra vanefnda leigutaka getur það skapað félaginu fjárhagslegt tjón. Ekki er hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Afleiðingarnar geta verið dráttur á leigugreiðslum til félagsins eða að félagið þurfi að rifta leigusamningi, áður en samningstímanum lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það tekur að finna nýja leigutaka og hvort leiga verði sambærileg á sambærilegum kjörum, en þessi atriði eru háð ástandi á leigumarkaði fyrir íbúðarhúsnæði hverjum sinni. Fjöldi leigutaka félagsins er það mikill að vægi hvers leigutaka af heildartekjum er tiltölulega lítið, en einhver kostnaður getur samt sem áður fylgt því að skipta um leigutaka, s.s. vegna auglýsinga, skjalagerðar eða viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yfirráðum á ný yfir fasteign, vegna vanefnda leigutaka, getur ferlið verið bæði tímafrekt og kostnaðarsamt fyrir félagið. Þar að auki geta slík tilvik skapað neikvæða umfjöllun um félagið og laskað orðspor þess.

Tímalengd leigusamninga er mismunandi. Veginn meðalleigutími tímabundinna langtímaleigusamninga er 30. júní 2017, um 10 mánuðir. Tímalengd nýrra samninga er oftast á bilinu 12-24 mánuðir. Á ótímabundnum leigusamningum er almennt gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnarfrestur. Uppsagnarfrestur tímabundinna leigusamninga er að jafnaði 3 mánuðir, en þeim má eingöngu segja upp vegna sérstakra

tilgreindra ástæðna. Í undantekningartilfellum, ef leigjandi hefur leigt lengur en 5 ár, er uppsagnarfresturinn 1 ár af hálfu leigusala en 6 mánuðir af hálfu leigjanda. Hætta er á að forsendur við gerð leigusamninga breytist á samningstímanum, en ekki er hægt að breyta ákvæðum leigusamninga nema að samningi sé sagt upp og samið sé upp á nýtt.

Hluti af eignasafni félagsins er í skammtímaleigu, sem miðast við útleigu í skemmri tíma en einn mánuð í senn. Ekki eru gerðir skriflegir leigusamningar vegna útleigu fasteigna til skemmri tíma. Bókanir á skammtímaleigu eru gerðar í gegnum vefsíður og er öllu utanumhaldi útvistað til þriðja aðila. Tekjur af skammtímaleigugæmnum dreifast ekki jafnt yfir árið heldur eru tekjurnar mestar yfir sumarmánuðina en lægri yfir vetrartímann. Greiðslur vegna skammtímaleigu eru inntar af hendi í gegnum þar til gerðar bókunarsíður svo sem [www.booking.com](http://www.booking.com). Gestir greiða fyrir gistinguna samhliða bókun inn á vörslureikning bókunarsíðu. Bókunarsíðan sér svo um að úthluta greiðslum til félagsins þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, í lok hvers mánaðar. Gestir geta valið að greiða lægra gjald fyrir gistinguna og eiga þá ekki rétt á afbókun og endurgreiðslu, eða að greiða hærra gjald með möguleika á því að afbóka og fá endurgreitt að hluta. Félagið byggir sínar áætlanir um framtíðartekjur, út frá sögulegum gögnum. Hætta er á að sögulega gögn endurspegli ekki væntar framtíðartekjur af fasteignum í skammtímaleigu. Ef nýting fasteigna í skammtímaleigu eru undir væntingum getur félagið farið þá leið að leigja út fasteignir í langtímaleigu.

### ***Útleiguáhætta***

Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnaði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund og framboði, auk almennra efnahagslegra þátta. Ef félagið nær ekki að semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum eða ómögulegt reynist að leigja eignir út til lengri eða skemmri tíma, getur slík staða haft áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum. Sú staða getur jafnframt komið upp að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnaði fyrir lok samningstíma sem getur leitt til tekjutaps og/eða ófyrirséðs kostnaðar við að finna nýjan leigutaka. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á tekjur félagsins.

### ***Leiguverð á markaði***

Þróun leiguverðs á markaði með íbúðarhúsnaði hefur áhrif á rekstur félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum s.s. framboði og eftirspurn eftir íbúðarhúsnaði, byggingarkostnaði, kaupverði húsnaðis, auk efnahags- og huglægra þátta.

Hætta er fyrir hendi að þróun leiguverðs á markaði sé ekki í takt við væntingar félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á tekjur af nýjum leigusamningum, endurnýjun eldri leigusamninga og verðmæti fasteigna. Lækkun leiguverðs á markaði getur þannig veikt samningsstöðu félagsins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð á fasteignum félagsins. Hækkun leiguverðs á markaði getur að sama skapi styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna þess.

Sú hætta er til staðar að hert lög er varða skammtímaleigu á íbúðarhúsnaði, svo sem í gegnum vefsíður í líkingu við AirBnB geti leitt til þess að framboð slíkra íbúða dragist saman og framboð íbúða til langtímaleigu aukist. Slík þróun getur til lengri tíma lækkað fasteignaverð og leiguverð íbúðarhúsnaðis á almennum markaði og veikt samningstöðu félagsins gagnvart leigutökum.

## **Áhættuþættir tengdir eignasafninu**

### ***Fasteignaverð***

Starfsemi félagsins felur í sér fjárfestingar í íbúðarhúsnaði til útleigu á almennum markaði. Áhættuþættir sem snúa að þróun fasteignaverðs geta því haft áhrif á félagið. Fasteignaverð er háð stöðu og umsvifum í hagkerfinu, eða eftir atvikum efnahagslegri stöðu tiltekins landsvæðis. Verð á íbúðarhúsnaði hefur



hækkað umtalsvert undanfarin ár, þar sem framboð af húsnæði hefur verið minna en eftirspurn. Almennt lýtur verðþróun á fasteignamarkaði áhrifum þátta í ytra umhverfinu s.s. framboði og eftirspurn íbúðarhúsnæðis, ástandi í efnahagslífinu, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Umframeftirspurn eftir húsnæði, batnandi fjárhagsleg staða heimila, launahækkanir, hagstæð kaupmáttarþróun og fjölgun ferðamanna eru meðal þátta sem ýta undir hækkun fasteignaverðs. Hætta er á að hreyfingar á fasteignaverði hafi áhrif á virði fasteignasafns félagsins sem kann að standa til tryggingar skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum innan útgáfurammans er tekin eru fjárfestar hvattir til að gera eigin kannanir, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti eigna félagsins sem kunna að vera til tryggingar skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi haldist óbreytt.

### ***Eignasamsetning***

Sú staða getur komið upp að samsetning á eignasafni félagsins verði einsleit hvað varðar tegundir eigna eða tegund leigutaka eða að eignasafnið þjappist um of á ákveðin svæði. Slík staða kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu, auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Þann 30. júní 2017 voru um 67% eigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu, sé miðað við fasteignamat 2017, eða um 55% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins. Félagið hefur markað sér fjárfestingarstefnu, með það að markmiði að mynda ramma utan um nýjar fjárfestingar félagsins. Í fjárfestingarstefnunni koma fram viðmið um eignasamsetningu m.t.t. tegundar, stærðar, gerðar og staðsetningar eigna. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann- Stefna og stefnumótun.*“ Í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, og skilmála skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, er gert ráð fyrir að a.m.k. 65% af eignasafni félagsins sé staðsett á höfuðborgarsvæðinu. Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða að eftirspurn eftir fasteignum á tilteknum svæðum breytist sem gæti valdið því að þær staðsetningar sem félagið telur eftirsóknarverðar nú verði það ekki í framtíðinni.

### ***Kaup og sala eigna***

Almenna leigufélaginu er heimilt að kaupa fasteignir og selja veðsettar fasteignir, svo lengi sem félagið uppfyllir þær fjárhaglegu og sérstöku kvöðum sem tilgreindar eru í almenna tryggingafyrirkomulaginu og sértæku tryggingafyrirkomulagi. Félagið stefnir á að viðhalda markaðsstöðu sinni með áframhaldandi áherslu á vel staðsett íbúðarhúsnæði á sterkum markaðssvæðum þar sem seljanleiki fasteigna hefur sögulega verið mikill og verðþróun hagstæð til lengri tíma lítið.

Ekki er hægt að útiloka að ákvarðanir félagsins um kaup og sölu fasteigna standist ekki væntingar félagsins m.t.t. tekna og arðsemi. Sú hætta er til staðar að ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eigna séu ekki í samræmi við þær væntingar og áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Slíkt getur einnig valdið lægri tekjum og/eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en stofnverð hennar. Í slíkum tilvikum kann þó að verða mögulegt að sækja bætur til seljenda eða jafnvel að rifta viðskiptum. Tímasetningar við kaup og sölu eigna skipta einnig máli. Sú hætta er til staðar að félagið meti tímasetningar varðandi viðskipti með fasteignir rangt og kaupir t.d. fasteignir þegar markaðsverð fer lækkanði í kjölfarið. Slíkar ákvarðanir geta haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

### ***Mat á fjárfestingareignum***

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja.

Bókfært virði á fasteignum félagsins tekur mið af gangvirðismati sem unnið er í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla (e. *International Financial Reporting Standards*), hér eftir einnig „IFRS“, nánar

tiltekið IAS-staðal 40 sem gildir um mat á fjárfestingareignum. Eignasafnið er verðmetið í tengslum við gerð ársreikninga, árshluta- og ársfjórðungsreikninga (ef við á) félagsins. Verðþróun á markaði er einn af þeim lykilþáttum sem hafa áhrif á mat fasteignanna. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum*“ Virði hvernar fasteignar er metið út frá sjóðstreymi hennar. Félagið notar virðislíkan sem byggt er áætluðu frjálsum sjóðstreymi og forsendum sem hafa það að markmiði að endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Við mat gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna á frjálsum markaði að vera frábrugðið gangvirði eignanna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum standist að öðru leyti. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga félagsins.

### ***Viðhald, endurbætur og framkvæmdir á eignum félagsins***

Í samræmi við lög um nr. 36/1994 um útleigu fasteigna gerir félagið þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur bygginga- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Leigutaki ber ábyrgð á minniháttar viðhaldi, svo sem skiptum á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla. Leigusali annast á sinn kostnað allt annað viðhald á hinu leigða, innanhúss sem utan og á öllu því er fylgir húsnæðinu, í samræmi við húsaleigulög nr. 36/1994. Öllum stærri viðhaldsverkefnum og framkvæmdum er útvistað til þriðja aðila. Leigutaka ber að upplýsa leigusala um tjón og bilanir sem eiga sér stað. Vanræki leigutaki tilkynningarskyldu sína samkvæmt framansögðu getur hann orðið bótaskyldur. Í árlegum rekstraráætlunum félagsins er gert ráð fyrir viðhaldskostnaði hvernar fasteignar. Standist slíkar áætlanir ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna getur það haft neikvæð áhrif á rekstrarafkomu félagsins og getu þess til að standa við skuldbindingar sínar.

### **Rekstraráhætta**

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, annarra en sem tengjast fjárhagslegri áhættu og áhættu tengdri fasteignamarkaðnum. Rekstraráhætta getur skapast vegna ýmissa þátta í nærumhverfi félagsins s.s. vegna vinnu starfsmanna, upplýsingatækni, skipulags, verkferla en einnig vegna ytri þátta s.s. breytinga á lögum, reglum og almennum viðhorfum til starfsemi félagsins.

### ***Opinber gjöld og lóðarleiga***

Félagið greiðir opinber gjöld s.s. fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld. Hluti þessara gjalda s.s. fasteignagjöld, eru ákvörðuð sem hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og geta því tekið breytingum árlega, bæði með breytingum á fasteignamati fasteignanna og breytingum á gjaldskrá sveisarféлага.

Fasteignagjöld og lóðarleiga renna til sveitarfélaga sem ákveða álagningu þeirra og annast innheimtu. Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati eða breytinga á útreikningi fasteignagjalda fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Hækkun þessara gjalda, geta dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri.

Hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamnings ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis.

### ***Vátryggingaráhætta***

Félagið þarf að greiða lögboðnar brunatryggingar sem eru ákvarðaðar með hliðsjón af brunabótamati. Hækkun iðgjalda þessara skyldutrygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu.

Ekki er hægt að ábyrgjast að váttryggingar veiti fullkomna vörn gegn því tjóni sem félagið er að tryggja sig fyrir. Þættir sem geta haft áhrif á það eru m.a. sjálfsábyrgð váttryggingataka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Ef félagið þarf að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein áhrif á afkomu þess.

### ***Útvistunaráhætta***

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna félagsins til þriðja aðila, eða því að útvistuð þjónusta sé ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Félagið útvistar verkefnum tengdum viðhaldi, endurbótum og framkvæmdum á eignum félagsins. Þar að auki útvistar félagið daglegum rekstri skammtímaleigu til þriðja aðila á grundvelli þjónustusamnings. Innifalið í þjónustu skv. þjónustusamningi eru m.a. staðfestingar og utanumhald bókana, samskipti og þjónusta við gesti, þríf íbúða og kaup á rekstrarvörum. Ekki er hægt að útiloka að félagið kunnir að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna félagsins til þriðja aðila.

### ***Orðsporsáhætta***

Orðsporsáhætta felur í sér hættu á því að slæm umfjöllun um félagið eða eigendur þess valdi félaginu fjárhagslegu tjóni. Dæmi um ástæður neikvæðrar umfjöllunar geta t.d. verið rangar ákvarðanir í starfsemi félagsins eða ef félagið eða aðilar því tengdir fara ekki eftir lögum og reglum. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, kröfuhöfum, hluthöfum, stjórnvöldum og almenningi getur valdið félaginu skaða. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum þessara aðila, eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Mikilvægt er að félagið bregðist ekki trausti viðskiptavina sinna eða annarra hagsmunaaðila til að koma í veg fyrir laskað orðspor. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins.

### ***Stefna- og stefnumótun***

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum á rekstrarumhverfi félagsins getur haft í för með sér neikvæðar afleiðingar fyrir félagið. Stefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Félagið hefur m.a. sett sér fjárfestingarstefnu, áhættustefnu og samfélagsstefnu. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - Stefna og stefnumótun*“. Hætta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti eða vegna eigin mistaka. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins og orðspor. Nauðsynlegt er að félagið stýri viðskiptalegum ákvörðunum sínum með réttum hætti til að ná fram langtíamarkmiðum, hluthöfum og öðrum hagsmunaaðilum til hagsbóta.

### ***Starfsreglur og verkferlar***

Félagið er með skilgreinda verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um og ber að fylgja. Sú hættu getur verið til staðar að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsmenn brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi.

Þótt félagið telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er sú hættu til staðar á öllum stigum rekstrarins að sviksamleg háttsemi geti átt sér stað. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu og orðspor félagsins.

### ***Stjórnunar- og starfsmannaáhætta***

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Hjá Almenna leigufélaginu starfa sex starfsmenn, ásamt aðilum sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun félagsins sé einföld er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem

sinna verkefnum félagsins geti haft áhrif á félagið. Þetta á við um starfsmenn sem sinna daglegum verkefnum félagsins og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

Það er mikilvægt fyrir félagið að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem félagið þarfnast. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn.

### ***Upplýsingatækni og aðrir innviðir***

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi félagsins og getu þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útloka að upp komi aðstæður sem valdi félaginu tjóni, en félagið útvistar rekstri og hýsingu tölvukerfa og leggur mikið upp úr því að traustir aðilar með mikla reynslu annist þá þjónustu.

### ***Áhætta vegna áætlana***

Félagið gerir áætlunir með reglubundnum hætti s.s. rekstrarspá. Félagið tekur viðskiptalegar ákvarðanir sem oft á tíðum eru byggðar á áætlunum og spám sem gerðar hafa verið. Forsendur sem stuðst er við í áætlanagerð félagsins byggja á fjölda forsendna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem rekstrarspá eða aðrar áætlunir byggja á verði að veruleika, og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum, standist að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í ósamræmi við áætlunir félagsins.

### ***Laga- og regluáhætta***

#### *Gildandi lög, reglugerðir og leyfi*

Félagið starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Meðal annarra laga sem félaginu ber að fylgja eru húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Ennfremur gilda um reikningsskil og bókhald félagsins lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald eiga við um hluta af starfsemi félagsins.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir geta haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Ekki er hægt að útloka að slíkar breytingar leiði til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Breytingar á aðal- og deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem hafa áhrif á fasteignamat og leiguverð. Reglur geta breyst er lúta að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleiddar á svæðum sem félagið á fasteignir. Slíkar breytingar geta haft neikvæð áhrif á félagið, t.d. ef félaginu verða settar þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna. Slíkar breytingar geta einnig haft jákvæð áhrif á félagið þar sem þær geta haft jákvæð áhrif á virði einstakra fasteigna.

Skammtímaleigustarfsemi félagsins lýtur lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Félagið hefur sótt um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II, skv 3.tl. 3.gr. laga nr. 85/2007, fyrir 30 fasteignir sem nýttar eru í skammtímaleigu og vinnur í ákveðnum tilfellum að tilteknum breytingum á fasteignunum að kröfu leyfisveitanda. Jafnframt hefur félagið hlotið rekstrarleyfi fyrir aðrar 12 fasteignir sem nýttar eru í skammtímaleigu en umrædd leyfi eru tímabundin. Sú áhætta er fyrir hendi að stjórnvöld hafni umsóknnum um endurnýjun og/eða útgáfu rekstrarleyfa fyrir þessar eignir. Jafnframt er

sú áhætta fyrir hendi að reglur og viðmið leyfisveitanda breytist á meðan á umsóknarferli stendur og að umsóknum verði hafnað á þeim grundvelli eða að reglur og viðmið breytist með þeim hætti að kostnaður við það að uppfylla skilyrði leyfisveitanda verði meiri en áætlað er. Sú áhætta er fyrir hendi að þrátt fyrir að félagið vinni að því að uppfylla kröfur leyfisveitanda að sektir verði lagðar á útgefanda og/eða skammtímaleigustarfsemi félagsins verði stöðvuð. Kæmi þá mögulega til greina bótaskylda vegna samþykkrá bókana gesta. Félagið hefur fengið synjun um rekstrarleyfi í tilfelli 16 fasteigna í skammtímaleigu og hefur því ákveðið hafa þær eignir ekki í skammtímaleigu eins og til stóð. Í þess háttar tilfellum getur félagið án mikillar fyrirhafnar fært eignir úr skammtímaleigu í langtímaleigu.

#### *Verðbréfalöggjöf*

Félagið mun óska eftir því að skuldaskjöl útgefin innan útgáfurammans verði tekin til viðskipta í Kauphöllinni. Félagið mun því þurfa að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum FME nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og FME geta valdið félaginu tjóni sem áhrif gæti haft á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

#### *Samkeppnismál*

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Brjótí félagið gegn samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu.

Fyrirgreind lög eins og önnur geta breyst með neikvæðum afleiðingum á líftíma skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans. Sá möguleiki er jafnframt fyrir hendi að sett verði ný lög sem útgefandi verður að lúta og geta haft áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi hans, eða fjárhagsstöðu.

#### *Dóms- og gerðardómsmál*

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans undanfarna tólf mánuði. Útgefanda er ennframt ekki kunnugt um að slík mál séu til meðferðar eða yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við þær upplýsingar sem liggja fyrir við birtingu grunnlýsingar þessarar.

#### *Skattaleg áhætta*

Almenna leigufélagið er einkahlutafélag og ber því ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Skattlagning á tekjur lögaðila sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt eru dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á félagið og dregið úr arðsemi félagsins og þar með hæfni þess að standa við skuldbindingar sínar.

Tvö dótturfélaga Almenna leigufélagsins, nánar tiltekið Almenna C slhf. og Almenna E slhf. eru samlagshlutafélög og eru ósjálfstæðir skattaðilar. Þar sem Almenna C slhf. og Almenna E slhf. eru ekki sjálfstæðir skattaðilar myndast skattskuldbinding vegna afkomu félaganna hjá hluthöfum þess þ.e.a.s. móðurfélaginu. Önnur dótturfélög eru sjálfstæðir skattaðilar. Almenna leigufélagið hyggst sækja um samsköttun samstæðunnar fyrir árið 2017, en ein forsenda samsköttunar er að félögin sem eru samsköttuð hafi verið í eigu móðurfélagsins í heilt reikningsár, nema ef um nýstofnuð dótturfélög er að ræða. Því verður ekki unnt að sækja um samsköttun fyrir félagið Almenna BK ehf. fyrr en vegna reikningsársins 2018, þar sem það varð ekki hluti af samstæðunni fyrr en í apríl 2017.

Leigutekjur og eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga er skattskyldur. Um leigutekjur vegna útleigu íbúðarhúsnæðis í atvinnuskyni gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattstofn að frádregnum frádráttarliðum skv. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Ef hagnaður er á dótturfélögum getur komið til arðgreiðslna til Almenna leigufélagsins. Arðstekjur hlutfélaga eru skattskyldar en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. töluliður 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum þannig að ef Almenna leigufélagið myndi selja eitt af dótturfélögnum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. töluliður 9.a. í 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Helstu eignir félagsins eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar árlega um ákveðið hlutfall, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignirnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Sú staða getur því myndast að bókfært virði eigna kann að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Tekjuskattsskuldbinding myndast þegar bókfært virði fjárfestingareigna er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem féll til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna. Breyting á mati fjárfestingareigna getur því haft áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Frestun á skatti getur falið í sér þá hættu að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattlagður hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna

### ***Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum***

Ársreikningar og árshlutareikningar félagsins eru í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla („IFRS“). Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - Mat á virði fasteigna*“.

### ***Áhætta tengd fjármögnun***

#### ***Lausafjárahætta***

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar, með handbæru fé, eftir því sem þær falla á gjalddaga. Stýring lausafjárahættu félagsins felst í því að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis til félagsins. Í áhættustefnu félagsins er sérstaklega fjallað um lausafjárahættu og setur stjórn ákveðið viðmið um lágmarksfjárhæð lausafjár á hverjum tíma.

Áhætta fjárfesta vegna lausafjárahvanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala og annarra lána. Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna of mikillar skuldsetningar, óvæntrar hækkunar kostnaðarliða eða lækkun leigutekna, t.d. vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins.

### **Vaxtakjör**

Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta, eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin víska er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr við m.v. dagsetningu grunnlýsingarinnar.

### **Endurfjármögnunaráhætta**

Takmarkað aðgengi að lánsfjármögnun getur skapað hættu á að félagið nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Vaxtaberandi skuldir félagsins eru að stórum hluta langtímalán með lokagjalddaga á árunum 2019-2066. Um 60% af vaxtaberandi skuldum félagsins eru á gjalddaga fyrir 30. júní 2022, eða um 14,8 ma.kr., þar af eru um 5 ma.kr. á gjalddaga fyrir 30. júní 2018. Uppgreiðsluheimildir eru til staðar í flestum lánasamningum. Áhætta í tengslum við endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem fjármagna sig með lántökum. Markmið félagsins með útgáfu skuldaskjala á grundvelli útgáfuramma félagsins er að endurfjármagna að hluta til núverandi langtímalán félagsins. Sú hætta er til staðar að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður. Einnig er sú hætta til staðar að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín er hætta á að félagið geti ekki staðið við fjárhagskuldbindingar sínar.

### **Kvaðir vegna fjármögnunar**

Skuldaskjöl og lánsamningar þar sem annað hvort útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar geta innihaldið ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra lána eða skuldaskjala félagsins, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi. Ef lánveitendur nýta sér gjaldfellingarheimildir geta þeir gengið að þeim veðum sem standa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi skuldaskjala, lána, tryggingarbréfa eða veðsamninga.

Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfuramma þess geta verið tryggð samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi, sértæku tryggingafyrirkomulagi eða verið óveðtryggð, í samræmi við umfjöllun í skilmálum 16, 17 og 18. Kvaðir sem lagðar eru á útgefanda koma fram í skilmálum 9, 10 11 og 12 og í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Ef félagið uppfyllir ekki þær fjárhagslegu og sérstöku kvaðir á prófunardögum, sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala og félagið nær ekki að gera viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests sem tilgreindur er í skilmálum 11 og 12 geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella öll skuldaskjöl í ákveðnum flokki skuldaskjala eftir því sem nánar er kveðið á um í skilmálum þeirra.

### **Veðsetning fasteigna félagsins**

Félagið hefur veitt kröfuhöfum sínum veð í fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Samkvæmt ákvæðum samninga þar að lútandi hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála skuldaskjala. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið í skilmála 16. Verði gefin út skuldaskjöl undir sértæku tryggingafyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í lið 17 er einnig mögulegt að ákveðið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum félagsins. Slíkar aðgerðir geta haft veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins og framtíðahorfur.

Allar kröfur í sama flokki fjármögnunarskjala á hendur útgefanda eru jafn rétt háar innbyrðis (*l. pari passu*). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu jafnrétt háar innbyrðis (*l. pari passu*), sbr. skilmála 16. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldaskjala nýtur

forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Ef undirliggjandi tryggingar duga ekki til greiðslu veðtryggðra skuldaskjala nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda.

## **Markaðsáhætta**

### ***Vaxtaáhætta***

Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum hverju sinni. Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með á fjármagnsliði félagsins. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér áhættu. Vextir og vaxtaþróun hafa áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins og þeirra skuldaskjala sem kunna að vera gefin út innan útgáfurammans. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

Breytingar á vaxtastigi hafa áhrif á allar vaxtanæmar eignir og skuldir og þar með tekjur og gjöld félagsins. Ef ójafnvægi er á milli vaxtaberandi eigna og skulda félagsins leiða breytingar markaðsvaxta til hækkunar eða lækkunar á hluta af virði eigna- og skuldasafnsins. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkaðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna félagsins.

### ***Verðbólguáhætta***

Langtímaleigusamningar félagsins eru bundnir vísitölu neysluverðs og er leiguverð samkvæmt þeim uppreiknað mánaðarlega. Félagið er því með ákveðna vörn gegn verulegum breytingum á verðbólgu. Stór hluti vaxtaberandi skulda félagsins er einnig verðtryggður miðað við vísitölu neysluverðs sem hefur áhrif á fjármagnsgjöld og skuldir þess. Verðbólga hefur því áhrif á bæði vaxtaberandi skuldir og leigutekjur félagsins og þar með bæði á rekstur og efnahag félagsins.

Sú hætta er fyrir hendi að mikil og langvarandi verðbólga verði til þess að það leiguverð sem leigutakar ættu að greiða hækki umfram greiðslugetu þeirra. Þessi staða myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins og/eða að félagið kann að endursemjast við leigutaka með því að taka á sig hluta hækkunarinnar til að koma veg fyrir að það missi leigutaka. Slík staða hefði neikvæð áhrif á framtíðartekjur félagsins og þar með virðismat fasteigna félagsins sem myndi ekki breytast í samræmi við hækkun verðtryggðra skulda félagsins.

### ***Gjaldmiðlaáhætta***

Öll viðskipti í erlendri mynt mynda gjaldmiðlaáhættu. Verði breytingar á gengi óhagstæðar getur það leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið. Verðlag og verðbólga á Íslandi eru meðal annars háð þróun gjaldmiðla. Breytingar á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir og tekjur félagsins og afkomu þess.

Gjaldeyrissáhætta getur einnig myndast þegar ósamræmi er á skuldum og eignum í mismunandi mynt, sem getur skapað ósamræmi á inn- og útfjárflæði félaga. Lítil hluti af tekjum félagsins er í evrum vegna skammtímaleigu, en engar skuldir eða eignir eru í erlendri mynt.

Viðskipti félagsins í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli félagsins á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrareikning. Félagið hefur heimild til að gefa út skuldaskjöl í öðrum myntum en íslenskum krónum innan útgáfurammans. Nýti félagið þessa heimild gæti gjaldmiðlaáhætta félagsins aukist.



## **Ytri áhrifabættir**

### ***Almennt efnahagsástand á Íslandi og verðþróun á markaði***

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, og verðbólga, hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Starfsemi félagsins felur í sér leigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga og ferðamanna, ásamt því að bjóða stærrí fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða. Allar eignir félagsins eru á Íslandi og koma flest allar tekjur af leigu á húsnæði innanlands. Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Almennir efnahagslegir þættir, ásamt aðgengi að fjármagni hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka félagsins og þar með á afkomu félagsins. Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst af umsvifum í hagkerfinu hverju sinni og hefur áhrif á leiguverð og útleiguhlutfall. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka félagsins og þar með á greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem félagið og leigutakar þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir öðrum húsnæðis úrræðum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

# MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

## Um útgáfurammann

Almenna leigufélagið mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, dagsettri 13. desember 2017, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfurammans geta verið víxlar eða skuldabréf og verða þau gefin út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala.

Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og þau réttindi sem fylgja hverjum og einum flokki skuldaskjala, sem kunna að vera gefin út innan útgáfurammans.

Í endanlegum skilmálum skuldaskjala verða birtar upplýsingar sem ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar s.s upplýsingar um auðkenni flokks skuldaskjala, nafnverð, útgáfuverð, vexti (ef við á), útgáfudag og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar þeirra skuldaskjala, sem gefa má út samkvæmt útgáfurammanum, eru tilgreindir í kaflanum „Skilmálar skuldaskjala. Á meðan grunnlýsingin er í gildi kann útgefandi að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala sem gefnir eru út innan útgáfurammans verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga um kauphallir.

Fjármálaeftirlitið sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um verðbréfaviðskipti, hefur staðfest grunnlýsingu þessa sem dagsett er 13. desember 2017, sem grunnlýsingu í skilningi 45. gr. laga um verðbréfaviðskipti.

## Heimild til útgáfu og stærð útgáfurammans

Stjórn Almenna leigufélagsins veitti á fundi sínum 6. desember 2017 heimild til útgáfu skuldaskjala innan útgáfuramma þess fyrir allt að 30.000.000.000 króna.

Samanlagt nafnverð útgefinna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 30.000.000.000 krónur eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, eða þá mögulegu stækkun á útgáfurammanum sem er háð heimild stjórnar Almenna leigufélagsins.

Sú aðferðarfræði sem stuðst er við í útreikningi á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala sem kunna að vera gefin út í annarri mynt en íslenskum krónum er eftirfarandi:

Fjárhæð skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum er ákveðin af útgefanda, annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu slíks flokks skuldaskjala eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi, á grundvelli tilboðs frá banka að vali útgefanda, á gjaldeyrismarkaði á Íslandi, á stundargengi sölu á íslenskri krónu á móti kaupum á þeirri mynt sem viðkomandi skuldaskjal er gefið út í, á fyrrgreindum útreikningsdegi.

## Viðaukar við grunnlýsingu

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann og viðkomandi skuldaskjöl. Upplýsingar í grunnlýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skuldaskjöl eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar sem veittar eru í grunnlýsingunni og geta haft

veruleg áhrif á mat á skuldaskjölum, eða útgefanda mun útgefandi gefa út og birta viðauka við grunnlýsinguna eftir útgáfu hennar, í samræmi við ákvæði 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti. Útgefandi þarf einnig að gefa út viðauka ef hann gefur út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í grunnlýsingu þessari. Í viðaukanum skulu koma fram skilmálar og skilyrði slíkra skuldaskjala. Allar yfirlýsingar og upplýsingar sem koma fram í slíkum viðaukum eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyta og/eða koma í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni. Viðauki skal staðfestur af FME innan sjö virka daga og birtur á sama hátt og grunnlýsingin.

## **Framkvæmd útgáfu**

Útgefandi mun ákveða skilmála hverrar útgáfu í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í kaflanum „*Skilmálar skuldaskjala*“. Form endanlegra skilmála er að finna í kaflanum „*Viðeigandi endanlegir skilmálar*“. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala fullkláraðir og birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.al.is#!/investors> fyrir útgáfu. Ef sótt verður um töku skuldaskjala til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verða endanlegir skilmálar jafnframt birtir hjá FME og til upplýsinga í fréttakerfi Nasdaq Iceland, eftir því sem við á.

Verði umsókn um töku til víðskipta samþykkt af Nasdaq Iceland mun Nasdaq Iceland tilkynna fyrsta víðskiptadag með skuldaskjöl með að lágmarki eins víðskiptadags fyrirvara.

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að gefa út skuldaskjöl og að fá skuldaskjöl tekin til víðskipta hjá Nasdaq Iceland. Söluþóknun vegna sölu á skuldaskjölum til endanlegra fjárfesta er ákveðin sem hlutfall af söluverði skuldaskjala. Útgefandi greiðir FME fyrir yfirferð og staðfestingu á grunnlýsingu í upphafi. Útgefandi greiðir einnig árlegt gjald til þeirra verðbréfamiðstöðvar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum víðkomandi flokks skuldaskjala. Gjaldið er reiknað sem hlutfall af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni. Enn fremur greiðir útgefandi fyrir að skuldaskjöl séu tekin til víðskipta hjá Nasdaq Iceland, ásamt árlegu föstu og árlegu markaðstengdu gjaldi, sem er hlutfall af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni.

## **Skráning á skipulegan verðbréfamarkað**

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfurammann og sótt verður um að tekin verði til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um verðbréfavíðskipti og lögum um kauphallir og sölu skuldaskjala í lokuðu útboði til fjárfesta. Taka skuldaskjala til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og sala þeirra í lokuðu útboði til fjárfesta fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, samanber lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB (*e. Prospectus Directive*) frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/EB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. með reglugerð nr. 837/2013, um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku þeirra til verðbréfa til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, og með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðum breytingum.

Upplýsingagjöf í grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum II, IX og XIII við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006. Grunnlýsingin er einnig unnin með hliðsjón af „*Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*“ sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland, 1. mars 2017.

Útgefanda ber að fylgja fyrrgreindum reglum ef skuldaskjöl útgefin af honum eru skráð á Nasdaq Iceland. Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala innan útgáfurammans sem ekki verður sótt um að teknir verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

## Upplýsingaskylda og gildistími grunnlýsingarinnar

Grunnlýsing útgefanda er gefin út á íslensku sem eitt skjal og gildir í allt að 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Á meðan grunnlýsingin er í gildi og skuldaskjöl útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandi birta grunnlýsinguna á vefsíðu sinni <http://www.al.is/#!/investors>. Fjárfestar geta óskað eftir eintaki af grunnlýsingu á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu félagsins að Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík.

## Skjöl til sýnis

Í tólf mánuði eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefandans <http://www.al.is/#!/investors> og á skráðri skrifstofu útgefandans að Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík:

- Samþykktir Almenna leigufélagsins hf., dagsettar 13. apríl 2017.
- Endurskoðaður árslutareikningur Almenna leigufélagsins fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2017.
- Pro-forma fjárhagsupplýsingar fyrir tímabilið 1 júní 2017- 30. júní 2017, dagsett 22. september 2017.
- Endurskoðaður ársreikningur Almenna leigufélagsins 2016.
- Endurskoðaður ársreikningur Almenna leigufélagsins 2015.
- Allir endanlegir skilmálar vegna útgáfu skuldaskjala innan útgáfurammans.
- Allar útgáfulýsingar vegna útgáfu skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans, ásamt viðaukum við þær eftir því sem við á.
- Veðhafasamkomulag vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dags. 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Tryggingarbréf vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Umboðssamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins dagsettur 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsettur 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Veðsamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsettur 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila, vegna staðfestingar á fjárhagslegum skilmálum.

Ef gerð verða tryggingarbréf, veðsamningur og veðhafasamkomulag vegna sértæks tryggingafyrirkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan, það sama á við samninga við staðfestingaraðila og umboðssamninga vegna sértæks tryggingafyrirkomulags og útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala innan útgáfurammans.

## Takmörkun á dreifingu grunnlýsingar

Grunnlýsinguna eða öðrum skjölum sem tilheyra grunnlýsingunni skal hvorki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa þar sem dreifing og birting myndi krefjast viðbótarskráningarferils eða aðgerða

annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á grunnlýsingunni.

### **Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar**

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur veitt ráðgjöf varðandi gerð grunnlýsingarinnar, ásamt því að hafa umsjón með því að fá grunnlýsinguna staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu.

Lögmenn Lækjargötu ehf., kt. 540311-0560, Lækjargötu 2, 101 Reykjavík hafa veitt Almenna leigufélaginu ráðgjöf varðandi gerð útgáfurammans.

### **Upplýsingar frá þriðja aðila**

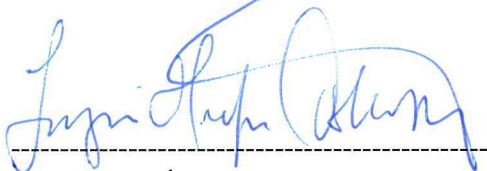
Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, annað en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum.

### **Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda**

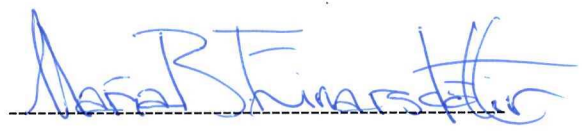
Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf., kt. 611013-0350, Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd þess, sem útgefanda að samkvæmt okkar bestu vitund séu upplýsingar sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík 13. desember 2017,

Fyrir hönd Almenna leigufélagsins



Ingvi Hrafn Óskarsson, stjórnarformaður



María Björk Einarisdóttir, framkvæmdastjóri

### **Yfirlýsingar löggiltra endurskoðenda**

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, hefur endurskoðað ársreikning Almenna leigufélagsins, fyrir fjárhagsárin 2016 og 2015. Endurskoðunin var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd Deloitte ehf. voru Páll G. Steingrímsson og Gunnar Þorvarðarson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2015. Báðir eru aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Fyrir hönd Deloitte voru Pálína Árnadóttir og Gunnar Þorvarðarson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2016 og fyrstu sex mánuði ársins 2017. Bæði eru þau aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

Við endurskoðun Deloitte ehf. á samstæðuárshlutareikningi Almenna leigufélagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017, var það álit Delotte ehf. að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Það er mat Deloitte ehf. að „pro-forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar fyrir Almenna leigufélagið. hafi verið settar saman í öllum megin atriðum í samræmi við gefnar forsendur.

Við áritun á samstæðureikningi Almenna leigufélagsins fyrir árið 2016 var það álit Deloitte ehf. að ársreikningarnir gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilum sem um ræðir, efnahags 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Við áritun á ársreikning Almenna leigufélagsins fyrir árið 2015 var það álit Deloitte ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006.

## Skilgreiningar

Í grunnlýsingu þessari vísa hugtökin;

„alþjóðlegir reikningsskilastaðlar“ og „IFRS“ til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002,

„FME“ og “Fjármálaeftirlitið” til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

“grunnlýsing” til grunnlýsingar útgefanda dagsett 13. desember 2017

„hlutafélagalög eða lög um hlutafélög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995,

“Landsbankinn” til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

“lög um einkahlutafélög” til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994,

„lög um kauphallir“ til laga um kauphallir nr. 110/2007,

“lög um verðbréfaviðskipti” til laga um verðbréfaviðskipta nr. 108/2007,

„Nasdaq verðbréfamiðstöð“ til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

“samkeppnislög” til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

## Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
slhf.	samlagshlutafélag
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands
WACC	Weighted Average Cost of Capital



# SKILMÁLAR SKULDASKJALA

Skuldaskjöl eru skuldabréf og víxlar útgefin af Almenna leigufélaginu sem verða gefin út í samræmi við íslensk lög og reglur. Hér á eftir fer lýsing á skilmálum þeirra skuldaskjala sem verða gefin út á grundvelli útgáfurammans (hér eftir „**skilmálarnir**“). Í viðeigandi endanlegum skilmálum hvernar útgáfu flokks skuldaskjala, kemur fram hvaða skilmálar gilda í hverju tilviki, en mismunandi skilmálar kunna að eiga við um mismunandi tegundir og útgáfur flokka skuldaskjala.

Viðeigandi endanlegir skilmálar sem birtir eru í grunnlýsingu þessari innihalda valmöguleika, auk hornklofa, þar sem gert er ráð fyrir að inn í þá sé bætt upplýsingum sem ekki hafa verið þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar. Er þetta til samræmis við reglugerð nr. 243/2006 með áorðnum breytingum, um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004, um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og –ráðsins nr. 2003/71/EB er varðar upplýsingar í lýsingu og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun og birtingu lýsinga, svo og dreifingu auglýsinga, með áorðnum breytingum.

Í viðeigandi endanlegum skilmálum hvernar útgáfu skuldaskjala eru skilmálarnir fullkláraðir og verða þannig birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.al.is/#!/investors>. Í endanlegum skilmálum skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans er vísað í skilmála og er þá um að ræða tilvísanir í þá skilmála sem koma fram hér á eftir í umfjölluninni um „*Skilmála skuldaskjala*“ í grunnlýsingu þessari.

Tilvísanir í „**skuldaskjöl**“, „**skuldabréf**“ og „**víxla**“ hér eftir skulu eiga við um slík skjöl sem tilheyra sama flokki, nema samhengi segi til um annað, og eiga við um lægstu nafnverðseiningu og þá mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum viðkomandi útgáfu.

Tilvísanir í „**kröfuhafa**“, „**skuldabréfaeigendur**“, „**víxlaeigendur**“ og „**fjárfesta**“ eiga við um þá aðila sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, nema samhengi segi til um annað.

Í skilmálum þessum merkir „**flokkur skuldaskjala**“, „**skuldabréfaflokkur**“ og „**víxlaflokkur**“ skuldaskjöl, sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag. Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala þurfa ekki að vera gefin út öll í einu. Hver flokkur skuldaskjala er auðkenndur með sérstöku auðkenni og ISIN númeri. Hér merkir „**útgáfuhluti**“ skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala og eru eins að öllu öðru leyti, þ.m.t. gefin út á sama tíma.

Hugtök sem ekki eru skilgreind sérstaklega í þessum skilmálum hafa sömu merkingu og í viðeigandi endanlegum skilmálum nema annað megilja af orðalagi eða samhengi.

## 1. Skilgreiningar

Í skilmálum þessum:

- Allar tilvísanir til höfuðstóls fela einnig í sér verðbætur ef skuldaskjal er verðtryggt og allt yfirverð sem er til greiðslu m.t.t. skuldaskjals og hverja þá fjárhæð sem er í eðli sínu höfuðstóll;
- ef útskýring, skilgreining eða staðhæfing er sett fram í skilmálum, sem á að hafa merkingu í endanlegum skilmálum en fram kemur að hún „eigi ekki við“ þá á slík útskýring, skilgreining eða staðhæfing ekki við um viðkomandi skuldaskjöl;
- þar sem orðalagið „þ.m.t.“ kemur fram í skilmálunum skal litið svo á að í því felist einnig orðalagið „án takmarkana“;
- ekki skal gera greinarmun á eintölu eða fleirtölu þegar kemur að túlkun á skilgreiningum, hugtökum og orðanotkun í skilmálunum;



- þegar vísað er til tímasetninga í skilmálunum skal það túlkað sem tímasetning að íslenskum staðartíma;
- þegar vísað er til laga og reglugerða í skilmálunum skal það túlkað sem vísun til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum nema annað sé tekið fram.

<b>Aðalmarkaður</b>	Aðalmarkaður Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.
<b>Afföll</b>	Í tengslum við víxla; merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
<b>Almenna tryggingafyrirkomulagið</b>	Fyrirkomulag trygginga tiltekinna fjármögnunarskjala, sem meðal annars verða gefin út á grundvelli útgáfurammans í samræmi við skilmála 16 hér á eftir.
<b>Ákvörðunardagur</b>	Merkingin sem kemur fram í endanlegum skilmálum þegar um er að ræða skuldabréf með breytilega vexti þar sem vaxtaákvörðun er háð upplýsingum úr upplýsingakerfi.
<b>Ákvörðunartímabil</b>	Hvert tímabil frá og með ákvörðunardegi, eins og hann er tilgreindur í endanlegum skilmálum, til næsta ákvörðunardags en að honum undanskildum (þ.m.t. þar sem annað hvort fyrsti vaxtadagur eða síðasti vaxtagjalddagi er ekki ákvörðunardagur, tímabilið sem hefst á fyrsta ákvörðunardegi fyrir og lýkur á fyrsta ákvörðunardegi eftir slíka dagsetningu).
<b>Breytilegir vextir</b>	Vextir sem ákvarðaðir eru í samræmi við skilmála 4.4.
<b>Dagaregla</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (c).
<b>Dagvísitala</b>	Dagleg vísitala neysluverðs sem reiknuð er út með línulegri brúun á milli mánaðarlegra gilda vísitölnunnar sem gefin eru út af Hagstofu Íslands.
<b>Eiginfjárhlutfall</b>	Hlutfall heildar eigin fjár, að viðbættum víkjandi lánnum og tekjuskattskuldbindingu, af heildareignum.
<b>Endanlegir skilmálar</b>	Endanlegir skilmálar eru forsenda útgáfu hvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar viðkomandi útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru grunnlýsingin, og ef við á viðaukar við hana, ásamt endanlegum skilmálum sérhvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala þar sem viðeigandi endanlegir skilmálar sem fram koma í grunnlýsingu hafa verið fullkláraðir og/eða verið breytt/aðlagðir með endanlegum skilmálum.
<b>EURIBOR</b>	Millibankavextir á evrusvæðinu (Eurozone Inter Bank Offered Rate).
<b>Fjármálagerningar</b>	Merkir fjármálagerninga eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, með síðari breytingum
<b>Fjármögnunarskjöl</b>	Skuldaskjöl og önnur lánaskjöl útgefanda sem felld hafa verið undir almenna tryggingafyrirkomulagið, eða sértæka

	tryggingafyrirkomulagið, eftir því sem við á, og þau veðskjöl sem því tengjast.
<b>Flokkur skuldaskjala</b>	Skuldaskjöl sem hafa sama auðkenni og eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
<b>Fyrsti vaxtadagur</b>	Á við um vaxtaberandi skuldabréf, sú dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum að vextir munu byrja að reiknast á höfuðstól frá og með þeim degi sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
<b>Gjalddagi</b>	Dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum þegar greiða skal hvaða greiðslu sem er af skuldaskjöllum, hvort sem er afborganir, áfallna vexti eða aðrar greiðslur tengdar skuldaskjölunum.
<b>Greiðsluaðili</b>	Aðili, tilgreindur í endanlegum skilmálum, sem tekur á móti og hefur milligöngu um greiðslur vegna skuldaskjala.
<b>Grunnlýsing</b>	Grunnlýsing útgefanda, dags. 13. desember 2017, sem staðfest hefur verið af FME, ásamt viðaukum sem kunna að verða gerðir við hana og með síðari breytingum, vegna útgáfuramma útgefanda sem er að fjárhæð 30 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.
<b>Grunnvísitala</b>	Vísitölugildið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu neysluverðs (VNV) á tilteknum degi. Grunnvísitalan skapar grunn að verðtryggingu viðkomandi verðtryggðs skuldabréfs.
<b>ISK, krónur og kr.</b>	Íslenskar krónur.
<b>Jafngreiðslubréf</b>	Skuldabréf sem verða endurgreidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef skuldabréfin eru verðtryggð) á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
<b>Jafngreiðslufjárhæð</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (b).
<b>Jöfn afborgun</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (c).
<b>Kauphöllin</b>	Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
<b>Kröfuhafafundur</b>	Merkir kröfuhafafundur sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.
<b>Lánaþekja</b>	Hlutfall veðtryggðra skulda gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka I við veðhafasamkomulagið.
<b>LIBOR</b>	Millibankavextir í London (London Inter Bank Offered Rate).

<b>Lokagjalddagi</b>	Sú dagsetning sem skilgreind er í endanlegum skilmálum sem sá dagur þegar lokagreiðsla allra greiðslna vegna skuldaskjala skal fara fram.
<b>Lög um verðbréfavíðskipti</b>	Lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti með síðari breytingum.
<b>Mynt skuldaskjals</b>	Sú mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum sem sú mynt sem skuldaskjalið er gefið út í.
<b>Nafnverðseiningar</b>	Þær einingar sem skuldaskjal er gefið út í og fram koma í endanlegum skilmálum.
<b>Nasdaq verðbréfamiðstöð</b>	Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.
<b>Prófunardagar</b>	Prófunardagar fjárhagslegra og sérstakra kvaða eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.
<b>REIBOR</b>	Millibankavextir í Reykjavík (Reykjavík Inter Bank Offered Rate).
<b>Reikningsstofnun</b>	Fjármálastofnun sem hefur gert aðildarsamning við verðbréfamiðstöð í samræmi við lög nr. 131/1997 og reglugerð nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamiðstöð.
<b>Samningur við staðfestingaraðila</b>	Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, sértæks tryggingafyrirkomulags eða útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna viðeigandi kröfuhafa.
<b>Samstæðan</b>	Merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.
<b>Skipulegur verðbréfamarkaður</b>	Markaður með fjármálagerninga samkvæmt skilgreiningu laga nr. 110/2007, um kauphallir.
<b>Skuldabréf</b>	Skuldaskjöl sem eru vaxtaberandi og gefin eru út eða kunna að vera gefin út innan útgáfurammans, nema samhengi eða orðalag bendi til annars.
<b>Skuldabréf með breytilegum vöxtum</b>	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir í samræmi við vexti á millibankamarkaði eða ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað. Forsendur vaxtaviðmiðunar skuldabréfa með breytilega vexti koma fram í endanlegum skilmálum.
<b>Skuldabréf með föstum vöxtum</b>	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir af útgefanda við útgáfu skuldabréfaflokksins. Fastir vextir skuldabréfsins koma fram í endanlegum skilmálum.
<b>Skuldabréf með jöfnum</b>	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist tilbaka með jöfnum

<b>afborgunum</b>	afborgunum, (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar ef skuldabréfin eru verðtryggð), eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
<b>Skuldabréfaflokkur</b>	Skuldabréf sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
<b>Skuldaskjöl</b>	Samheiti yfir skuldabréf, og víxla sem gefin hafa verið út af útgefanda innan útgáfurammans.
<b>Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir</b>	Merkir skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.
<b>Smæsta mynteining</b>	Lægsta fáanlega löglega eining hvernar myntar á viðkomandi myntsvæði.
<b>Staðfestingaraðili</b>	Staðfestingaraðili samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.
<b>Stjórnendur</b>	Stjórnendur útgefanda á hverjum tíma samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélag.
<b>Tryggingarbréf</b>	Merkir sérhvert tryggingarbréf með fasteignaveði sem útgefandi gefur út og sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt annað hvort almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
<b>Umboðsmaður kröfuhafa</b>	Umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, sbr. þó sérstaka skilgreiningu umboðsmanns kröfuhafa í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið í skilmála 16.
<b>Umboðssamningur</b>	Samningur milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala.
<b>Umframgreiðsla, uppgreiðsla, (kaupréttur útgefanda)</b>	Heimild útgefanda til að greiða upp flokk skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við það sem fram kemur í endanlegum skilmálum. Ef flokkur skuldaskjala er greiddur upp að hluta skal greiðslan ná í jöfnu hlutfalli yfir allan flokkinn.
<b>Uppsöfnunartímabil</b>	Í samræmi við skilmála 4.6.(c)(i), viðeigandi tímabil frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsta vaxtadegi) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.
<b>Útgáfudagur</b>	Sá dagur þegar útgefandi gefur út útgáfuhluta flokks skuldaskjala og tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
<b>Útgáfuhluti flokks skuldaskjala</b>	Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala eru ekki alltaf gefin út á sama tíma. Skuldaskjöl sem tilheyra sama

	<p>útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru að öllu leyti eins þ.m.t. hvað varðar töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.</p>
<b>Útgáfulýsing</b>	<p>Útgáfulýsing flokks skuldaskjala sem gefinn er út eða kann að verða gefinn út af útgefanda innan útgáfurammans vegna rafrænnar útgáfu skuldaskjalanna hjá verðbréfamiðstöð.</p>
<b>Útgáfurammi</b>	<p>Útgáfurammi útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda, dagsettri 13. desember 2017 og síðari viðaukum. Hámarks nafnverð allra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans verður ekki umfram 30 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.</p>
<b>Útgáfuverð</b>	<p>Verð, venjulega sett fram sem prósentu af nafnverði skuldaskjala, sem útgáfuhluti flokks skuldaskjala er gefinn út á.</p>
<b>Útgefandi</b>	<p>Almenna leigufélagið ehf., kt. 611013-0350, Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík, Íslandi.</p>
<b>Útreikningsaðili</b>	<p>Almenna leigufélagið ehf. eða sá aðili sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.</p>
<b>Vaxtafjárhæð/fjárhæð vaxta</b>	<p>Fjárhæð vaxta skuldabréfa reiknuð í samræmi við skilmála 4.</p>
<b>Vaxtagjalddagar</b>	<p>Gjalddagar vaxta eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.</p>
<b>Vaxtatímabil</b>	<p>Tímabilið á milli vaxtagjalddaga þegar vextir reiknast á höfuðstól sem er frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta (eða fyrsta) vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.</p>
<b>Veðgæsluaðili</b>	<p>Merkir aðili sem gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulags.</p>
<b>Veðhafafundur</b>	<p>Merkir fundur umboðsmanna kröfuhafa sem veðgæsluaðili boðar samkvæmt veðhafasamkomulagi.</p>
<b>Veðhafar</b>	<p>Merkir eigendur veðtryggðra krafna sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið eða sértækt tryggingafyrirkomulag.</p>
<b>Veðhafasamkomulag</b>	<p>Samkomulag sem er gert í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eða sértækt tryggingafyrirkomulag, á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og eigenda veðtryggðra krafna, eða umboðsmanna fyrir þeirra hönd sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu.</p>
<b>Veðsali</b>	<p>Aðili sem setur eignir sínar að veði samkvæmt tryggingarbréfi og/eða veðsamningi</p>
<b>Veðsamningur</b>	<p>Merkir sérhver samningur milli veðsala og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, um veðsetningu innstæðna á bankareikningi og/eða VS-reikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísa og</p>

	skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
<b>Veðskjöl</b>	Merkir veðhafasamkomulag, aðildaryfirlýsingar, tryggingarbréf og veðsamningur, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.
<b>Veðtryggð skuldabréf</b>	Skuldabréf sem tryggð eru með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi, eftir því sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
<b>Veðtryggðar kröfur</b>	Merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt fjármögnunarskjölum hvaða nafni sem nefnast og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað, kostnað af fullnustugerðum eða annan kostnað.
<b>Verðbótastuðull</b>	Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila.
<b>Verðbréfamíðstöð</b>	Verðbréfamíðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.
<b>Verðtryggð jafngreiðslubréf</b>	Skuldabréf sem verða greidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
<b>Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum</b>	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist tilbaka með jöfnum afborgunum að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef við á, eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um verðtryggð skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
<b>Viðmiðunarverð</b>	Varðandi víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
<b>Viðmiðunarvextir</b>	Varðandi skuldabréf með breytilega vexti, vaxtaviðmiðunin sem á við og fram kemur í endanlegum skilmálum.
<b>Viðskiptadagaregla</b>	Varðar útgáfuhluta flokks skuldaskjala, tilgreint tímabil og/eða vaxtagjalddaga, viðskiptadagareglan sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.6 (b).
<b>Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (b) (iii).

<b>Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (b) (ii).
<b>Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (b) (iv).
<b>Viðskiptadagur</b>	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (a).
<b>Víkjandi lán</b>	Krafa sem víkur fyrir öllum almennum kröfum og öllum veðtryggðum kröfum. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist víkjandi krafa um leið og aðrar víkjandi kröfur og á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
<b>Víxlar</b>	Skuldaskjöl sem eru seld með afföllum m.t.t. nafnverðs og bera ekki vexti. Víxlar munu vera með lokagjalddaga að hámarki 13 mánuðum eftir útgáfudag.
<b>VNV</b>	Vísitala neysluverðs eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs.
<b>VS reikningur, vörslureikningur</b>	Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

## 2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjala

Skuldaskjöl eru gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda lögformlegt skilríki fyrir eignarrétti á umræddum bréfum. Engar aðrar hömlur eru á framsali skuldaskjala.

Skuldaskjölin eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000 eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar skv. ákvæðum laga um verðbréfaviðskipti eins og þeim kann síðar að vera breytt sbr. c-lið 1. tl. 50. gr. laganna. Nafnverðseiningar koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

Skuldaskjöl geta verið víxlar og skuldabréf í þeirri mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Skuldabréfin geta verið verðtryggð eða óverðtryggð, þau geta verið jafngreiðslubréf (*e. annuity*), skuldabréf með jöfnum afborgunum (þ.m.t. skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls í lokin), skuldabréf með föstum vöxtum, skuldabréf með breytilegum vöxtum eða samsetning af framangreindu og háð frekari forsendum, m.a. um tryggingar og forgangsröðun, sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

## 3. Forgangsröðun skuldaskjala

Kröfur samkvæmt skuldaskjölum sem gefin verða út innan útgáfurammans þessum standa ávallt jafn réttháar (*pari passu*) innan hvers flokks skuldaskjala. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldaskjala sama flokks skuldaskjala, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda tiltekins flokks skuldaskjala.

### 3.1 Veðtryggð skuldabréf

Kröfur samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum standa jafnar á þeim veðrétti í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag. Fjallað er um tryggingafyrirkomulag veðtryggðra skuldabréfa, sem gefin eru út innan útgáfurammans í skilmála 16 (Almenna tryggingafyrirkomulagið) og skilmála 17 (Sértækt tryggingafyrirkomulag). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum á undan almennum kröfum, víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

### 3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl

Kröfur samkvæmt óveðtryggðum skuldaskjöllum standa á eftir veðtryggðum kröfum, en jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Fjallað er um tryggingar óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans í skilmála 18 (Óveðtryggð skuldaskjöl). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu óveðtryggðra skuldaskjala samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

## 4. Vextir

### 4.1 Vextir af verðtryggðum jafngreiðslubréfum

Verðtryggt jafngreiðslubréf ber vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins á útgáfudegi, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 b) (Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum) og vaxtaþættinum I, sem er reiknaður samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$I_k = \frac{r[(1+r)^n - (1+r)^{k-1}]}{(1+r)^n - 1}$$

Þar sem,

$I_k$  = vaxtaþáttur fyrir tímabilið  $k$

$$r = \frac{c}{f}$$

$c$  = vextir skuldabréfsins

$f$  = fjöldi vaxtagreiðslna á ári

$n$  = fjöldi vaxtagjalddaga

$k$  = fjöldi vaxtagreiðslna sem þegar hafa átt sér stað ( $k = 0$  á útgáfudegi,  $k = 1$  á fyrsta vaxtagjalddaga,  $k = n$  á síðasta vaxtagjalddaga o.s.frv.)

Niðurstöðuna skal námunda að heilli tölu sem er jafnframt minnsta eining myntar skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

### 4.2 Vextir af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 d) (Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum) á



hverjum vaxtagjalddaga margfaldaður með vöxtum og viðeigandi dagareglu, námundað að næstu smæstu mynteiningu skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna slíka vexti með sömu aðferð og lýst er í málsgreininni hér að framan.

### 4.3 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti

Skuldabréf með fasta vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vaxtatímabil er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga), en að honum undanskildum. Vextir eru reiknaðir með viðeigandi vaxtaþrósentu fyrir viðeigandi tímabil á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna vexti með viðeigandi vaxtaþrósentu á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi vaxtatímabili og dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

### 4.4 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti

#### a) Vaxtagjalddagar

Skuldabréf með breytilega vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi og skulu vextir greiddast á vaxtagjalddögum hvers árs, eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Vextir skulu greiddir fyrir hvert vaxtatímabil, sem er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga) að þeim degi undanskildum.

#### b) Vextir

Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti eru ákvarðaðir með þeim hætti sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Breytilegir vextir eru viðmiðunarvextir auk álags eða frádráttar. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákveða viðmiðunarvexti vaxtatímabilsins, innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum ásamt upplýsingum um við hvaða upplýsingakerfi/vefsíðu og tímasetningu skuli miðað.

##### (i) Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði

Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma.

##### (ii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.

#### c) Vaxtaákvörðun og vaxtaútreikningur

Í hvert skipti sem vaxtaákvörðun fer fram mun útreikningsaðili ákveða vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil, í samræmi við viðkomandi endanlega skilmála. Útreikningsaðili reiknar fjárhæð

vaxta skuldabréfs með breytilega vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil. Vextir eru reiknaðir með því að margfalda höfuðstól skuldabréfsins, eins og hann er á hverjum tíma, með viðeigandi vaxtaþrósentu, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins eða í samræmi við markaðsvenju.

#### 4.5 Áfallnir vextir

Hvert vaxtaberandi skuldabréf (eða ef um er að ræða innlausn að hluta á skuldabréfi, sá hluti skuldabréfsins) mun hætta að bera vexti (ef einhverjir eru) frá gjalddaga, nema sýnt sé fram á að afborgun sé haldið eftir án heimildar eða vegna viðtökudráttar. Í slíkum tilvikum, munu vextir halda áfram að safnast upp þangað til, það sem kemur fyrir:

- a) Sá dagur þegar allar gjaldfallnar fjárhæðir í tengslum við skuldabréfið hafa verið greiddar;
- b) 5 dögum eftir að allar greiðslur í tengslum við skuldabréfið hafa verið móttæknar af greiðsluaðila og tilkynning þar að lútandi send kröfuhöfum í samræmi við umboðssamning.

#### 4.6 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla

- a) Í þessum skilmálum, merkir „viðskiptadagur“ dagur þar sem viðskiptabankar og gjaldeyrismarkaðir á Íslandi eru opnir fyrir öll almenn viðskipti og greiðslumiðlun, þ.m.t. geta átt viðskipti með gjaldeyri og tekið við greiðslum í erlendri mynt.
- b) Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að viðskiptadagaregla eigi við og (x) enginn samsvarandi mánaðardagur er í þeim mánuði þar sem vaxtagjalddagi á að vera eða (y) ef vaxtagjalddagi fellur á dag sem ekki er viðskiptadagur, þá:
  - (i) Í þeim tilfellum þar sem tímabil eru tilgreind í samræmi við skilmála 4.4 (a), á eftirfarandi við varðandi breytilega vexti: vaxtagjalddagi (1) í tilfelli (x) að ofan skal vera síðasti viðskiptadagur viðkomandi mánaðar og ákvæði (ii) að ofan skulu eiga við að breyttu breytanda (*mutatis mutandis*), eða (2) í tilfelli (y) að ofan, skal vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en í slíkum tilfellum (I) skal vaxtagjalddagi færður daginn fyrir síðasta viðskiptadag í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins, og (II) hver vaxtagjalddagi sem kemur í kjölfarið skal vera síðasti viðskiptadagur í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins; eða
  - (ii) Viðskiptadagareglan - næsti viðskiptadagur er tilgreind (*e. Following Business Day Convention*), þá er vaxtagjalddaga frestað til næsta dags sem er viðskiptadagur; eða
  - (iii) Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur er tilgreind (*e. Modified Following Business Day Convention*), er vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en þá skal færa vaxtagjalddaga framar, að næsta viðskiptadegi; eða
  - (iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan en tilgreind (*e. Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður framar, að næsta viðskiptadegi.
- c) Dagaregla m.t.t. útreiknings á vöxtum fyrir sérhvert vaxtatímabil hefur eftirfarandi merkingu:

*Ef Actual/Actual (ICMA) er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

- (i) Talinn er raunfjöldi þeirra daga sem eru innan vaxtatímabils, bæði innan mánaðar og árs. Við útreikning á uppsöfnuðum vöxtum er nefnari dagatalningarbrotsins ákvarðaður með því að telja þá daga sem eru innan vaxtatímabils og þeir svo margfaldaðir með fjölda vaxtatímabila innan árs. Uppsafnaðir vextir fást svo með því að margfalda höfuðstólinn, vaxtaþrósentuna og dagatalningarbrotið. Í tilfellum skuldabréfa þar sem fjöldi daga á

viðeigandi tímabili frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsti vaxtadagur) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum (saman „**uppsöfnunartímabil**“) er jafn eða styttri en ákvörðunartímabilið (eins og það er skilgreint í Skilmála 4.6 (d)) þar sem uppsöfnunartímabilinu lýkur, fjöldi daga í slíku uppsöfnunartímabili deilt með niðurstöðu (I) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (II) fjölda ákvörðunardaga (eins og skilgreint í endanlegum skilmálum) á einu almanaksári, að því gefnu að vexti ætti að greiða m.t.t. heils árs; eða

- (ii) Í tilfellum skuldabréfa þar sem uppsöfnunartímabilið er lengra en ákvörðunartímabilið sem uppsöfnunartímabilinu lýkur á, samtala (I) fjölda daga í slíku uppsöfnunartímabili sem falla innan ákvörðunartímabilsins þar sem uppsöfnunartímabilið hefst, deilt með (x) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári; og (II) fjölda daga slíks uppsöfnunartímabils sem féllu á næsta ákvörðunartímabili deilt með (x) fjölda daga ákvörðunartímabilsins og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári.

*Ef Actual/365 er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365 (eða, ef einhver hluti vaxtatímabilsins fellur til á hlaupári, samtala (i) raunverulegs fjölda daga í þeim hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á hlaupaári deilt með 366 og (ii) raunverulegs fjölda daga þess hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á ári sem ekki er hlaupár deilt með 365);

*Ef Actual 365 (Fixed) er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365;

*Ef Actual/360 er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 360;

*Ef 30/360, 360/360 eða Bond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum (nema, eingöngu í tilfelli skuldabréfa með breytilega vexti, (i) síðasti dagur vaxtatímabils sé 31. dagur mánaðar en fyrsti dagur vaxtatímabils er dagur sem ekki er 30. eða 31. dagur mánaðar, þá er ekki litið á mánuðinn sem inniheldur þennan síðasta dag sem stuttan 30 daga mánuð, eða (ii) síðasti dagur vaxtatímabils er síðasti dagur febrúar, en þá skal ekki lengja febrúar í 30 daga mánuð));

*Ef 30E eða Eurobond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum, án tillits til dagsetningar fyrsta eða síðasta dags vaxtatímabils, í tilfelli síðasta vaxtatímabils þar sem gjalddagi er síðasti dagur febrúarmánaðar, skal ekki litið á að febrúar sé lengdur í 30 daga mánuð));

## 5. Greiðslur

### 5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur

Útreikningsaðili, sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið afborgana, vaxta og verðbóta, eftir því sem við á.

Á gjalddaga greiðir útgefandi af skuldaskjölum, með milligöngu verðbréfamiðstöðvar höfuðstól, vexti og verðbætur (eftir því sem við á), samkvæmt endanlegum skilmálum hvers skuldaskjals. Greiðslan er innt

af hendi til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldaskjala hafa falið vörslu þeirra í samræmi við þau lög og reglur sem gilda um viðkomandi verðbréfamiðstöð.

Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á viðeigandi vörslureikninga eigenda skuldaskjala. Skuldaskjölun verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

Vanefni útgefandi greiðslu af skuldaskjölum, sem gefin eru út í íslenskum krónum, enda hafi kröfuhafi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelltri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.

Dráttarvextir reiknast þó ekki eftir gjalddaga á meðan eigandi skuldaskjala hefur ekki framvísað skilríkjum um eignarrétt sinn á vörslureikningi hjá reikningsstofnun. Sama gildir um verðbætur ef við á.

Ef ekki er tengdur bankareikningur við vörslureikning eiganda skuldaskjals, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa hjá verðbréfamiðstöð, skal hann snúa sér til útgefanda um greiðslu og framvísa skilríkjum fyrir eignarréttindum sínum. Verði greiðslu ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun eigandi skuldaskjals ekki geta krafist greiðslu dráttarvaxta og ef við á verðbóta úr hendi útgefanda frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist.

## 5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

### a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu af höfuðstól eins og hún er skilgreind í þessum skilmála (5.2 a)) og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.3 eða 4.4 og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með hlutfalli afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknað út samkvæmt eftirfarandi jöfnu:

$$A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1}$$

Þar sem,

A = Hlutfall afborgunar höfuðstóls á gjalddaga

$$r = \frac{c}{f}$$

c = vextir viðkomandi skuldabréfs

f = fjöldi gjalddaga á ári

n = heildarfjöldi gjalddaga

k = fjöldi greiddra afborgana (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta gjalddaga, k = n á síðasta gjalddaga, o.s.frv.)

### b) Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala endurgreiðslu á höfuðstól, eins og hún er skilgreind í skilmála 5.2 a) en að teknu tilliti til verðtryggingar og vaxtagreiðslu, eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 (saman „**jafngreiðslufjárhæð**“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með verðbótastuðli (IR) og hlutfalli afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknað út samkvæmt jöfnu sem fram kemur í skilmála 5.2 a).

Ef miðað er við mánaðarvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga jafnt gildi vísitölu neysliverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir. Ef miðað er við dagvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysliverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir og gildis vísitölu neysliverðs í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

Þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða RI, þýðir á hverjum gjalddaga.

Fyrir hvern dag í mánuði og RI námundað með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[ \frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

Þar sem,

**M** = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

**CP<sub>M-1</sub>** = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M

**CP<sub>M-2</sub>** = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M

**d** = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M

**D** = fjöldi daga í mánuði M

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölnunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

c) *Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum*

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga inna af hendi greiðslu sem samanstandur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 c)) og gjaldföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.3 eða 4.4 (saman nefnt „**jöfn afborgun**“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í útistandandi höfuðstól á útgáfudegi.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1})$$

Þar sem;

$PAO_t$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PAO_{t-1}$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PR_{t-1}$ : endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

- d) *Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum þ.m.t. af verðtryggðum skuldabréfum með einni afborgun í lokin*

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga inna af hendi greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 d), og áföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 (saman nefnt „**jöfn afborgun**“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem reiknuð er af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í margfeldi útistandandi höfuðstóls á útgáfudegi og verðbótastuðli.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1}) \frac{IR_t}{IR_{t-1}}$$

þar sem;

$PAO_t$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PAO_{t-1}$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PR_{t-1}$ : endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

$IR_t$ : verðbótastuðull á viðkomandi vaxtagjalddaga.

$IR_{t-1}$ : verðbótastuðull á vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga (útgáfudagur vegna fyrsta vaxtagjalddaga).

Ef miðað er við mánaðarvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga jafnt gildi vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir. Ef miðað er við dagvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir og gildis vísitölu neysluverðs í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull ( $IR$ ) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga ( $RI$ ) deilt með gildi grunnvísitölu ( $BI$ ) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða  $RI_t$  merkir á hverjum gjalddaga.

Fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan  $RI$  er námunduð með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[ \frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

$M$  = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

$CP_{M-1}$ : Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði  $M$ .

$CP_{M-2}$ : Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M.

$d$  = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M

$D$  = fjöldi daga í mánuði M

og

**Grunnvísitala** er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

## 6. Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum

### 6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)

Ef fram kemur að uppgreiðsluheimild að vali útgefanda eigi við í endanlegum skilmálum, getur hann innleyst útistandandi skuldaskjöl viðkomandi flokks, að hluta eða öllu leyti, í samræmi við ákvæði endanlegra skilmála, enda hafi hann tilkynnt umboðsmanni kröfuhafa um það innan þess frests sem þar er kveðið á um. Tímasetningar uppgreiðslna eða umframgreiðslna, lágmarksfjárhæð slíkra greiðslna ef við á og uppgreiðslubóknun eða umframgreiðslugjald, ef við á, eru tilgreind í endanlegum skilmálum. Tilkynningar útgefanda til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda í samræmi við framangreint eru óafturkræfar.

### 6.2 Kaup á skuldaskjölum

Útgefandi eða dótturfélög hans geta hvenær sem er keypt skuldaskjöl á hvaða verði sem er á skipulegum verðbréfamarkaði eða með öðrum hætti. Skuldaskjöl sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar.

### 6.3 Ógilding

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (Kaup á skuldaskjölum) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skráum verðbréfamiðstöðvar og er hvorki hægt að endurútgefa né endurselja.

## 7. Skattar

Um skattalega meðferð skuldaskjala fer samkvæmt íslenskum skattalögum eins og þau eru á hverjum tíma. Allar greiðslur útgefanda af höfuðstól og vöxtum skuldaskjala verða gerðar án frádráttar vegna skatta eða gjalda, nema slíks frádráttar verði krafist með lögum.

Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfa og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur.

Kröfuhafar bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldaskjölum. Reikningsstofnanir sem hafa skuldaskjöl í vörslu sinni fyrir kröfuhafa annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum af þeim. Skuldaskjöl eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

## 8. Fyrning

Kröfur samkvæmt skuldaskjölum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

## 9. Upplýsingakvaðir

### 9.1 Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt fjármögnunarskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir stafliðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending skjala.

a) *Endurskoðaður ársreikningur.*

Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda, fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðeigandi fjárhagsárs.

b) *Árshlutareikningur.*

Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins, fyrir hvern árshelming sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi reikningstímabils. Árshlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðanda.

c) *Ársfjórðungsreikningur.*

Reikningur fyrir hvern ársfjórðung sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi reikningstímabils. Ársfjórðungsreikningur þarf hvorki að vera endurskoðaður né kannaður af endurskoðanda útgefanda.

d) *Staðfestir reikningar.*

Stjórn og framkvæmdastjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar, í lok hvers reikningstímabils og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á viðkomandi reikningstímabili.

e) *Form reikninga.*

Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu hverju sinni útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

### 9.2 Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur í samræmi við veðhafasamkomulag og samning við staðfestingaraðila, undirritaðar af framkvæmdastjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt fjármögnunarskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir stafliðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum:

a) *Skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir í eftirfarandi tilvikum*

- (i) Áður en skuldaskjöl eru gefin út eða fjármögnunarskjöl felld undir almenna tryggingafyrirkomulagið, eða sértækt tryggingafyrirkomulag;



- (ii) Innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning samkvæmt skilmála 9.1. a); kannaðan árs Slutareikning samkvæmt skilmála 9.1. b); eða ársfjórðungsreikning samkvæmt skilmála 9.1. c).
- (iii) Þegar útgefandi óskar eftir því við veðgæsluaðila að breytingar verði á tryggingarbréfi og veðsamningi samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi þannig að eignir séu leystar úr veðböndum, nýjar eignir séu veðsettar eða nýjar skuldbindingar felldar þar undir;
  - b) *Upplýsingar sem staðfestingaradili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni hans.*

## 10. Almennar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum

a) *Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.*

Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs, veðsamningi og skuldaskjala og þær aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim, ef við á, um leið og hann verður þeirra var.

b) *Greiðsla skatta.*

Útgefandi skal greiða alla skatta og gjöld á gjalddaga, nema hann haldi uppi vörnum í ágreiningi í góðri trú um að þær séu réttmætar. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverju tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta eða gjalda.

c) *Vátryggingar og greiðsla vátryggingargjalda.*

Útgefandi skal sjá til þess að veðsalar vátryggi veðsettar fasteignir gegn tjóni af völdum eldsvoða, eða annars konar vá, sem venja er að kaupa vátryggingu fyrir í sambærilegri starfsemi. Útgefandi skal sjá til þess að vátryggingar séu keyptar hjá viðurkenndum vátryggingarfélögum, séu í fullu gildi á hverjum tíma og að veðsalar greiði öll iðgjöld á gjalddaga, á líftíma skuldaskjala útgefnum af útgefanda.

d) *Löggiltur endurskoðandi.*

Endurskoðandi útgefanda skal vera löggiltur endurskoðandi.

e) *Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.*

Útgefandi skuldbindur sig til að þess að gera ekki breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum útgefanda, nema að fengnu fyrirfram samþykki kröfuhafa.

f) *Skuldajöfnuður óheimill.*

Allar greiðslur frá útgefanda vegna skuldaskjala skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skuldajafnaðar eða gagnkrafna.

g) *Bann við veðsetningu á leigutekjum.*

Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að hvorki hann né veðsalar veðsetji leigutekjur veðsettra fasteigna.

## 11. Fjárhagslegar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum kvöðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum.

**a) Lánþekja (e. Loan to Value Ratio).**

Lánþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærri en sá hundraðshluti sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur, eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.

**b) Eiginfjárlutfall.**

Eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki nema þeim hundraðshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

**Úrbætur:** Fullnægi útgefandi ekki kvöðum um lánþekju, getur útgefandi bætt úr m.a. með veðsetningu eigna innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum skuldaskjala þannig að viðeigandi skilyrði séu uppfyllt. Fullnægi útgefandi ekki kvöð um eiginfjárlutfall getur útgefandi gefið út nýtt hlutafé og/eða tekið víkjandi lán. Fjármuni sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á eiginfjárlutfall vantar, þannig að skilyrði um eiginfjárlutfall séu uppfyllt. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brot eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrir.

## 12. Sérstakar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum, sérstöku kvöðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum.

**a) Tegund veðsettra fasteigna.**

Tiltekið hlutfall veðsettra fasteigna skal vera bundið í íbúðarhúsnæði eins og nánar er mælt fyrir um í veðhafasamkomulagi og endanlegum skilmálum.

**b) Staðsetning veðsettra fasteigna.**

Tiltekið hlutfall veðsettra fasteigna skal vera bundið við tiltekin sveitarfélög og hverfi eins og nánar er mælt fyrir um í veðhafasamkomulagi og endanlegum skilmálum

**Úrbætur:** Fullnægi útgefandi ekki kvöð um tegund veðsettra fasteigna eða kvöð um staðsetningu veðsettra fasteigna, getur hann bætt úr, m.a. með veðsetningu fasteigna, innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum skuldaskjala. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brot eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrir.

## 13. Yfirlýsingar

Útgefandi lýsir eftirfarandi yfir á útgáfudegi viðkomandi skuldaskjals gagnvart sérhverjum kröfuhafa:

**a) Staða félagsins.**

Útgefandi er félag í góðu horfi, réttilega stofnað og skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi hefur forræði eigna sinna og starfsemi.

**b) Lögformlegar skuldbindingar.**

Sérhvert skuldaskjal sem útgefandi gefur út felur í sér gildar og fullnustuhæfar skuldbindingar.

c) *Heimild.*

Útgefandi hefur heimild til að gangast undir og efna þær skuldbindingar sem skuldaskjölín fela í sér.

d) *Hagsmunaárekstrar.*

Aðild útgefanda að skuldaskjölum og efndir hans á þeim, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, né stofnskjöl útgefanda eða samninga sem eru bindandi fyrir útgefanda.

e) *Engar vanefndir.*

Engar vanefndir eru til staðar og engin önnur atvik eða aðstæður uppi sem orsaka vanefnd samkvæmt nokkru skjali sem skuldbindur útgefanda eða leggur kvaðir á eignir hans, sem eru líklegar eða til þess fallnar að hafa verulega neikvæð áhrif á hann.

## 14. Vanefndartilvik

Eftirfarandi tilvik fela í sér vanefndir skuldaskjala, nema annað sé berum orðum tekið fram í endanlegum skilmálum:

a) *Greiðsludráttur.*

Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti skv. skuldaskjölum innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu enda eigi greiðsla sér þá stað innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Ef gjalddagi skuldaskjala er ekki viðskiptadagur og útgefandi greiðir á næsta viðskiptadegi þar á eftir, telst það ekki til greiðsludráttar.

b) *Brot á fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum.*

Ef útgefandi uppfyllir ekki þær fjárhagslegu eða sérstöku kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í þeim.

c) *Brot á almennum kvöðum.*

Ef útgefandi uppfyllir ekki þær almennu kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

d) *Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila.*

Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt umboðssamningi, veðhafasamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

e) *Brot á skilmálum veðsamnings eða tryggingarbréfa.*

Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi, eða tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

f) *Röng yfirlýsing.*

Ef einhver þeirra yfirlýsinga útgefanda sem fram koma í endanlegum skilmálum reynist vera röng að verulegu leyti, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík yfirlýsing hafi verið veitt fyrir mistök eða

óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

g) *Vanefndir annarra skuldbindinga.*

Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á útgefanda greiðsluskyldu og samningurinn hafi annað hvort verið gjaldfelldur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallnar eru eða heimilt er að gjaldfella, hærri en kr. 250.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætunlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.

h) *Fullnustuaðgerðir.*

Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppbóði, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stöð í lögum.

i) *Ógjaldfærni.*

Ef staða útgefanda verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.

## 15. Gjaldfelling

Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur komið upp, þá er kröfuhafa heimilt að óska eftir því að umboðsmaður kröfuhafa boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjöl. Ef umboðsmaður verður var við vanefndartilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar.

Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum viðkomandi umboðssamnings sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á viðkomandi flokki skuldaskjala.

## 16. Almenna tryggingafyrirkomulagið

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

### 16.1 Almennt

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til hinn 6. desember 2017, með útgáfu tryggingarbréfs og undirritun veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú <http://www.al.is/#/investors>.

Ofangreind skjöl gilda einungis um fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

a) *Veðtryggðar eignir*

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra fjármögnunarskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf og gert veðsamning þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum

fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma.

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi og/eða að tiltekna eignir verði leystar úr veðböndum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, að svo miklu leyti sem kvöðum þessara skilmála er fullnægt samkvæmt því mati sem framkvæma skal í slíkum tilvikum.

Þá er útgefanda heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær kröfur sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu og veðsamningi, enda leiði það ekki til þess brotið sé gegn fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum sem fram koma í skilmála 16.1 b). Þær nýju skuldbindingar sem heimilt er að bæta við kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi, sbr. framangreint, geta verið kröfur á grundvelli skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli grunnlýsingar þessarar eða aðrar kröfur, t.d. kröfur samkvæmt lánssamningi við fjármálastofnun, allt samkvæmt vali útgefanda. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið.

Útgefanda er heimilt að ráðstafa eignum sem nemur allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins, m.v. síðustu staðfestu skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, án þess að lögð sé fram ný, staðfest skýrsla til veðgæsluaðila í tilefni af slíkri ráðstöfun. Sé fasteign ráðstafað með þessum hætti skal söluverð ekki vera lægra en sem nemur 90% af bókfærðu virði hverrar fasteignar og allt andvirði sölnunnar, að frádreginni þóknun fasteignasala lagt inn á handveðsettan reikning í vörslu veðgæsluaðila. Fjárhæðina má nýta til að kaupa aðrar fasteignir gegn því að þær verði felldar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili skal að öðrum kosti ekki aflétta veðsetningu söluandvirðisins fyrr en að fenginni skýrslu útgefanda, sem staðfest hefur verið um að kvöðum sé fullnægt.

*b) Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir*

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eru þær sömu fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

Á prófunardögum skal lánþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera hærri en 75%. Eiginfjárhlutfall skal ávallt vera að lágmarki 25%. Þá skal að lágmarki: 90% veðsettra fasteigna vera bundið í íbúðarhúsnæði, 65% veðsettra fasteigna vera staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og 20% veðsettra fasteigna að lágmarki vera staðsettar innan póstnúmera 101 til 108, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu. Prófunardagar vegna fjárhagslegra og sérstakra kvaða eru tilgreindir í endanlegum skilmálum, þ.m.t. fyrsti prófunardagur.

*c) Veðgæsluaðili*

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið, sem gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu og skilmála 16.4.

*d) Umboðsmaður kröfuhafa*

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa með umboðssamningi fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út innan útgáfurammans og nýtur veðtryggingar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Meginhlutverk hans er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala í viðeigandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið.

Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningi og skilmála 16.5 b). Aðrir veðhafar sem eiga veðtryggðar kröfur á grundvelli annarra fjármögnunarskjala sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið, t.d. bankar á grundvelli lánsamninga, skipa jafnframt umboðsmann í yfirlýsingu um aðild að veðhafasamkomulaginu, sem kemur fram fyrir þeirra hönd í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Er þeim heimilt að sinna sjálfir hlutverki umboðsmanns fyrir sína hönd.

e) *Staðfestingaraðili*

Skipaður skal staðfestingaraðili fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum frá útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila og skilmála 16.6 c).

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og skuldbinda sig til að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði þeirra skjala sem útbúin eru á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins, þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsali sér tilteknum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Umfjöllun um helstu ákvæði tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulagsins, umboðssamnings og samning við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni, en þau má finna á vefsíðu útgefanda: <http://www.al.is/#!/investors>

## 16.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið

Mikilvægt er að fjárfestar kynni sér þau hugtök og skilgreiningar sem stuðst er við í umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið hér að neðan. Um hugtök sem ekki eru sérstaklega skilgreind hér að neðan gilda skilgreiningar í skilmála 1 að framan. Eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið, nema annað sé sérstaklega tekið fram:

### **Aðildaryfirlýsing**

Merkir yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, nýs veðhafa, umboðsmanns kröfuhafa, f.h. eigenda flokks skuldaskjala, og veðsala að veðhafasamkomulaginu, eftir því sem við á sbr. viðauka II til VI við veðhafasamkomulagið.

### **Umboðsmaður kröfuhafa**

Merkir hér í skilmála 16, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila, aðila sem undirritað hefur aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulagi, f.h. veðhafa, og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Hugtakið nær hér til: a) umboðsmanns kröfuhafa í flokki skuldaskjala, sem gefin hafa verið út innan útgáfurammans, og skipaður hefur verið samkvæmt umboðssamningi, og b) umboðsmanns annarra veðhafa sem aðild eiga að veðhafasamkomulaginu, s.s. á grundvelli lánsamninga,

hvort sem viðkomandi veðhafar hafa skipað sérstakan umboðsmann eða sinna því hlutverki sjálfir.

### 16.3 Tryggingarbréf og veðsamningur

#### a) *Almennt*

Í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið hefur tryggingarbréf verið gefið út og veðsamningur gerður þar sem veðsalar setja tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma koma fram í viðaukum við tryggingarbréfið og veðsamning með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur og geta það verið fasteignir, handveð í innstæðu á bankareikningum, handveð í VS-reikningum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á VS-reikningana á hverjum tíma.

#### b) *Umboð til veðgæsluaðila*

Samhliða tryggingarbréfi og gerð veðsamnings var gert veðhafasamkomulag sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu eignir. Í tryggingarbréfinu og veðsamningi veita veðsalar veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til að inna af hendi hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi, en ekki innt af hendi, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila. Ennfremur er veðgæsluaðila veitt fullt og ótakmarkað umboð til að framkvæma allar nauðsynlegar aðgerðir í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins og veðsamnings og veðsali hefur ekki sinnt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta. Umboð veðgæsluaðila og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttekur sem veðgæsluaðili.

#### c) *Annað*

Veðsölum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi, nema fyrir liggja skriflegt samþykki veðgæsluaðila. Veðsali má framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu, tryggingarbréfi og veðsamningi, sem veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila. Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu greiddar með óafturkræfum hætti án skilyrða.

### 16.4 Veðhafasamkomulagið

#### a) *Almennt*

Gert hefur verið veðhafasamkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og veðhafa. Markmið veðhafasamkomulagsins er að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, þar sem tryggður er jafn réttur veðhafa að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir, innstæður á bankareikningi og fjármálagerninga. Veðsölum er óheimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir. Veðsalar skuldbinda sig til að ráðstafa leigutekjum vegna veðsettra fasteigna inn á handveðsetta

bankareikninga samkvæmt viðauka við veðsamning. Í tryggingarbréfi og veðsamningi skal nánar mælt fyrir um heimildir veðsala til ráðstöfunar veðsettra eigna. Ennfremur um heimildir veðgæsluaðila til að tryggja réttindi veðhafa að því er hinar veðsettu eignir varðar, þ.m.t. með því að læsa handveðsettum reikningum að nánar tilgreindum skilyrðum uppfylltum og til fullnustu í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda og ákvæði veðhafasamkomulagsins.

Í viðauka I við veðhafasamkomulagið er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og góðar reikningsskilavenjur. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma. Verðbréf á verðbréfareikningi sem skráð eru í Kauphöll skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir er gefin út. Ef um er að ræða eign í óskráðum verðbréfasjóðum skal verðmeta þá eign miðað við skráð innlausnarvirði hluta í viðkomandi sjóði eins og það er skráð í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir er gefin út.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem eru tryggðar samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi, að því gefnu að ákveðin skilyrði, sem fram koma í veðhafasamkomulaginu séu uppfyllt. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru, séu í samræmi við veðhafasamkomulagið, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa.

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið þar sem hann undirgengst að rækja það hlutverk og gegna þeim skyldum sem leiða af veðhafasamkomulaginu, grunnlýsingu og endanlegum skilmálum skuldaskjala. Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu.

*b) Aðild og forgangsréttur*

Aðild veðhafa að veðhafasamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt skuldaskjölum þarf að undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu, fyrir hönd þeirra veðhafa sem hann er í umboði fyrir. Við afhendingu umboðsmanns á aðildaryfirlýsingu til veðgæsluaðila öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi. Veðhafar sem eiga veðtryggðar kröfur samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem felldar verða undir almenna tryggingafyrirkomulagið, skulu með sama hætti undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu. Í aðildaryfirlýsingu skulu þeir tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd eða tilgreina hvort þeir gegni því hlutverki sjálfir. Verða þeir þar með veðhafar samkvæmt tryggingabréfi og veðsamningi.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkja veðhafar að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með tryggingarbréfinu og veðsamningi. Veðhafar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við veðhafasamkomulagið. Útgefanda eða félagi í samstæðunni er óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem eru tryggðar með almenna tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

*c) Hreyfingar á veðum, skýrsla um kvaðir og fjárhagsleg skilyrði*



Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tilteknar eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Veðgæsluaðili metur á grundvelli skýrslu frá útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, sem staðfest er af staðfestingaraðila hvort skilyrðunum er fullnægt. Nánar er mælt fyrir um þetta í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk sé skilyrðunum fullnægt. Ef breytingar verða á veðsölum tryggingarbréfs, veðsamnings og veðhafasamkomulagsins, þá skal útgefandi jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. viðauka III sem tilheyrir veðhafasamkomulaginu.

Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi og veðsamningi, að sömu skilyrðum uppfylltum og að framan greinir. Skulu útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.

Útgefandi hefur skuldbundið sig til þess hlíta því skilyrði að a.m.k. 90% af veðsettum fasteignum, m.v. fasteignamat, flokkist sem íbúðarhúsnæði.

Útgefandi hefur jafnframt skuldbundið sig til að hlíta því skilyrði að a.m.k. 65% af veðsettum fasteignum, m.v. fasteignamat, skuli vera staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.

Þá hefur útgefandi skuldbundið sig til að hlíta því skilyrði að a.m.k. 20% veðsettra fasteigna, m. v. fasteignamat, séu staðsettar innan póstnúmera 101 til 108 í Reykjavík.

Útgefanda er heimilt að leysa eignir úr veðböndum vegna sölu, sem nemur allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins, m.v. síðustu staðfestu skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, án þess að lögð sé fram ný, staðfest skýrsla til veðgæsluaðila í tilefni af slíkri ráðstöfun. Sé fasteign ráðstafað með þessum hætti skal söluverð ekki vera lægra en sem nemur 90% af bókfærðu virði hvernar fasteignar og allt andvirði sölunnar, að frádreginni þóknun fasteignasala lagt inn á handveðsettan reikning í vörslu veðgæsluaðila. Fjárhæðina má nýta til að kaupa aðrar fasteignir gegn því að þær verði felldar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili skal að öðrum kosti ekki aflétta veðsetningu söluandvirðisins fyrir en að fenginni skýrslu útgefanda, sem staðfest hefur verið um að skilyrðum sé fullnægt.

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, samkvæmt því sem mælt er nánar fyrir um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

d) *Veðgæsluaðili*

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins.

Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðili má ekki hafa starfað fyrir samstæðu útgefanda á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma veðhafasamkomulagsins. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að hann geti tekið að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu veðhafa en ekki samstæðu útgefanda.

Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Veðgæsluaðili skal vera með fullnægjandi starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljótask af störfum hans.

Veðhafar geta tekið ákvörðun um það á veðhafafundi að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Hlutverk og skyldur veðgæsluaðila felast í að gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Skal hann m.a. ganga úr skugga um að tryggingarbréfi sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð útgefanda, veðsala og veðhafa til að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal afhenda tryggingarbréf og skjöl vegna breytinga á því til þinglýsingar og halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og hefur umboð frá útgefanda og veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það án tafar og eigi síðar en innan tveggja virkra daga frá móttöku.

Ef gefin eru út ný skuldaskjöl sem felld verða undir almenna tryggingafyrirkomulagið þarf umboðsmaður kröfuhafa að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu, f.h. kröfuhafa viðeigandi flokks skuldaskjala. Ef ný fjármögnunarskjöl, sem ekki eru gefin út innan útgáfurammans verða felld undir almenna tryggingafyrirkomulagið, skulu viðkomandi veðhafar með sama hætti undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu. Í aðildaryfirlýsingu skulu þeir tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd eða tilgreina hvort þeir gegni því hlutverki sjálfir. Ber veðgæsluaðila að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfi og veðsamningi eftir því sem við á. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili framkvæma það.

Veðgæsluaðili hefur umsjón með og ber ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir í samræmi við veðhafasamkomulagið.

Veðgæsluaðili hefur ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsamnings ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum veðhafasamkomulagsins er fullnægt. Veðgæsluaðili tekur við öllum gögnum frá samstæðu útgefanda og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu og veðsamningi hverju sinni.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá samstæðu útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafasamkomulaginu.

Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið og skal tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit af öllum tilkynningum sínum til umboðsmanna kröfuhafa, til útgefanda, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa.

e) *Veðhafafundir*

Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, útgefanda, eða að eigin frumkvæði verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni um veðhafafund boða til fundar með ekki minni en

14 daga og ekki lengri en 28 daga fyrirvara. Fundarboð skal sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti og þar skulu koma fram dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd veðhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim veðhöfum sem þeir sækja umboð sitt til. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra aðila sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á veðhafafundum.

Umboðsmenn kröfuhafa kjósa fundarstjóra og skal hann í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktanarbær. Veðhafafundur er ályktanabær ef fundurinn er rétt boðaður og umboðsmenn kröfuhafa sem mæta fyrir a.m.k. 50% veðhafa miðað við fjárhæð, eru mættir á fundinn. Ef veðhafafundur er ekki ályktanarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal veðgæsluaðili hætta við fundinn og boða umboðsmenn kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrir en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Þær ákvarðanir sem umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundum geta eingöngu verið:

- (i) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf og veðsamningur veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- (ii) hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi samningaviðræðna.
- (iii) hvort breyta eigi ákvæðum veðhafasamkomulags, tryggingarbréfs og veðsamnings, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt veðhafasamkomulagi, eða hvort veita eigi undanþágur frá einstökum ákvæðum í veðhafasamkomulaginu, tryggingarbréfinu eða veðsamningi.
- (iv) hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti þeirra fjármögnunarskjala, sem hann er í umboði fyrir sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra fjármögnunarskjala sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, að teknu tilliti til fjármögnunarskjala með veði skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu sem eru í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda, en þau bera ekki atkvæðisrétt og eru ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort skuldaskjöl í viðkomandi flokki, eða eftir atvikum önnur fjármögnunarskjöl, séu í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og uppgreiðsluverðmæti þeirra fjármögnunarskjala. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti fjármögnunarskjala, sem hann er í umboði fyrir. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

Ákvarðanir sem teknar eru á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í veðhafasamkomulaginu.

f) *Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga*

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun um að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks og skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd veðhafa til að semja við útgefanda og eftir atvikum veðsala. Samninganefndin skal samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa, ásamt tveimur aðilum tilnefndum af veðhöfum. Samninganefndin skal boða útgefanda á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin og útgefandi skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla veðhafa, útgefanda og veðsala. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

Í vanefndatilviki þar sem fjárhagslegum og sérstökum kvöðum samkvæmt endanlegum skilmálum er ekki fullnægt, sbr. lið 16.1 (b) í skilmálum þessum, skal útgefandi ávallt hafa 30 viðskiptadaga frest til úrbóta, nema ef um greiðslufall er að ræða þá er fresturinn 15 viðskiptadagar.

Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og 6 mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu á grundvelli viðkomandi fjármögnunarskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi krafna er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið. Með veðhafasamkomulaginu afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði ef frá er talið fyrrgreint úrræði.

Fullnusta hinna veðsettu eigna skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins, veðsamnings, veðhafasamkomulagsins og ákvarðana veðhafafunda. Veðgæsluaðili annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar. Veðgæsluaðili móttekur greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthlutar til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa á hendur samstæðunni. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölunum kemur fram í veðhafasamkomulagi í hvaða röð ráðstafa skuli greiðslunum. Fáist ekki greiðsla að fullu á tilteknum flokki skuldaskjala skal greiða kröfur innan hans hlutfallslega miðað við fjárhæð krafna.

## 16.5 Umboðssamningur

### a) *Almennt*

Skipa skal óháðan umboðsmann fyrir kröfuhafa í hverjum flokki skuldaskjala sem gefinn er út innan útgáfurammans. Umboðsmaður kröfuhafa má ekki hafa starfað fyrir samstæðuna á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma samnings þessa. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila, í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar.

Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og skal hann vera lögmannsstofa, endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun

sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Nafn, kennitala og skráð aðsetur þess aðila sem hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna viðkomandi flokks skuldaskjala kemur fram í endanlegum skilmálum. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa í sama flokki skuldaskjala. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanna kröfuhafa skuldaskjala sem gefin er út innan útgáfurammans.

Einn og sami aðili getur farið með umboð fyrir alla kröfuhafa ef samkomulag er með þeim þar um.

Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmann kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala

b) *Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa*

Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna kröfuhafa og koma fram fyrir þeirra hönd gagnvart útgefanda, veðsölum, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila. Hefur hann fullt og ótakmarkað umboð til að annast þau verkefni sem honum eru falin á grundvelli umboðssamningsins.

Skal hann gæta jafnræðis gagnvart öllum þeim kröfuhöfum sem hann fer með umboð fyrir. Hann skal gæta þess að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í umboðssamningi.

Umboðsmaður kröfuhafa skal varðveita öll skjöl sem hann móttækur á grundvelli umboðssamningsins og framsenda til kröfuhafa til upplýsinga. Þá er honum heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamíðstöð um kröfuhafa á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni kröfuhafa ber ekki skylda til að staðreyna efni skjala nema sérstaklega sé kveðið á um slíkt í umboðssamningi.

Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda eða veðsala á skuldbindingum sínum samkvæmt fjármögnunarskjölum, skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka, eða að öðru leyti er til staðar heimild til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldaskjölum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Hafi kröfuhafar tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu.

Umboðsmaður kröfuhafa skal grípa til viðeigandi ráðstafana verði hann var við að veðgæsluaðili eða staðfestingaraðili starfi ekki í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt veðhafasamkomulaginu eða samningi við staðfestingaraðila. Umboðsmanni kröfuhafa ber þó ekki skylda til að hafa frumkvæði að sérstökum athugunum til að ganga úr skugga um slíkt.

c) *Kröfuhafafundur*

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast fjármögnunarskjölunum, umboðssamningnum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum skal umboðsmaður boða til kröfuhafafundar. Umboðsmaður skal boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirfarandi tilfellum:

- (i) Ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því, eða ef veðgæsluaðili boðar veðhafafund;
- (ii) í kjölfar vanefnda samkvæmt fjármögnunarskjölum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um;
- (iii) ef ¼ hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð, óskar eftir fundi;
- (iv) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða
- (v) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika.

Umboðsmaður skal ávallt boða alla kröfuhafa á kröfuhafafundi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila, telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 dags fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Kröfuhafafundir eru boðaðir með tilkynningu til kröfuhafa í gegnum kerfi verðbréfamiðstöðvar. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa honum kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna niðurstöður fundarins með sama hætti.

Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar kjósa fundarstjóra á kröfuhafafundi. Fundarstjóri staðfestir í upphafi fundar hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið rétt boðaður í samræmi við umboðssamninginn og fulltrúar að lágmarki 50% kröfuhafa, miðað við fjárhæð, að vera mættir á fundinn. Ef kröfuhafafundur er ekki ályktanabær vegna ónógrar fundarsóknar skal umboðsmaður kröfuhafa hætta við fundinn og þegar í stað boða nýjan kröfuhafafund, sem skal haldinn eigi fyrr en að 7 dögum liðnum og eigi síðar en 14 dögum eftir þann fyrri. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans er boðað með réttum hætti.

Atkvæðisréttur kröfuhafa á kröfuhafafundi miðast við fjárhæð kröfu sem hlutfall af útistandandi fjárhæð skuldaskjala við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa, þá skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Útgefandi og aðilar innan samstæðu útgefanda njóta ekki atkvæðisréttar vegna skuldaskjala sem kunna að vera í þeirra eigu og eru þau ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku nema annað komi fram í umboðssamningi. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast þó samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi: Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar breytingar (*e. waiver*) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn, breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi, breytingar á höfuðstólsfjárhæð og breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila.

Ef kröfuhafafundur samþykkir gjaldfellingu krafna skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna veðgæsluaðila um ákvörðunina svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund og óska eftir því að veðhafafundur verði boðaður í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.

## 16.6 Samningur við staðfestingaraðila

### a) *Almennt*

Útgefandi skal skipa staðfestingaraðila fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Með því að kaupa skuldaskjöl, eða veita lán samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu samþykkir viðkomandi veðhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, sem sjá má á vefsíðu útgefanda; <http://www.al.is/#!/investors>

Með samningi við staðfestingaraðila dagsettur 6. desember 2017 var KPMG, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík skipaður staðfestingaraðili fyrir fjármögnunarskjöl samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir veðhafa. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og vera endurskoðunarfyrirtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili skal vera með fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljótast af störfum hans. Staðfestingaraðili er í upphafi ráðinn af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila. Veðhafar geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki veðhafa.

### b) *Skyldur útgefanda*

Áður en skuldaskjöl með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út innan útgáfurammans skal útgefandi samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni hans samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfi og veðsamningi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar á grundvelli tryggingarbréfs og veðsamnings. Skal útgefandi þar staðfesta að breytingar séu innan þeirra takmarka sem fjárhagslegar og sérstakar kvaðir setja, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu. Í samræmi við veðhafasamkomulagið ber útgefanda þó ekki skylda til að afhenda staðfestingaraðila slíka skýrslu þegar hann ráðstafar allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins m.v síðustu staðfestu skýrslu.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir og öll nauðsynleg gögn, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu, ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfinu og veðsamningi þannig að bætt verði við skuldum sem tryggðar skulu samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi. Skal

útgefandi þar staðfesta að breytingar séu innan þeirra takmarka sem fjárhagslegar og sérstakar kvaðir setja.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir og öll nauðsynleg gögn innan þess tíma sem kveðið er á um í grunnlýsingunni og veðhafasamkomulaginu. Í skýrslunni skal vera að finna útreikninga og forsendur þeirra útreikninga. Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skal afhent staðfestingaraðila í samræmi við lið 9.2 í skilmálum þessum og samningi við staðfestingaraðila.

Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka við veðhafasamkomulagið. Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila skulu vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í viðaukum við samning við staðfestingaraðila.

c) *Hlutverk staðfestingaraðila*

Áður en skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út innan útgáfurammans skal staðfestingaraðili fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir.

Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að nýjum eignum sé bætt við og/eða eignir leystar úr veðböndum, skal útgefandi leggja fram skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila. Skal staðfestingaraðili yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslunni, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna og útreikninga. Í samræmi við veðhafasamkomulagið ber útgefanda þó ekki skylda til að afhenda staðfestingaraðila slíka skýrslu þegar hann ráðstafar allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins m.v síðustu staðfestu skýrslu útgefanda.

Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að færa nýjar skuldbindingar undir almenna tryggingafyrirkomulagið skal staðfestingaraðili yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, enn ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka við samning við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt framangreindu svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu frá útgefanda.

Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi, sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu. Þá skal staðfestingaraðili, skv. beiðni, afhenda veðgæsluaðila, umboðsmönnum kröfuhafa og útgefanda öll gögn og forsendur í tengslum við ákvörðun sína.

## 17. Sértekt tryggingafyrirkomulag

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi gildir eftirfarandi um skuldaskjölin. Sama gildir um önnur fjármögnunarskjöl sem kunna að verða felld undir sértækt tryggingafyrirkomulag:



## 17.1 Almennt

Með sértæku tryggingafyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað var til með útgáfu tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæks tryggingafyrirkomulags, allt eftir atvikum hverju sinni. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á heimasíðu útgefanda, <http://www.al.is/#!/investors>

Ofangreind skjöl gilda einungis um fjármögnunarskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur fjármögnunarskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingafyrirkomulags.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi gefa veðsalar út tryggingarbréf og gera eftir atvikum veðsamning, þar sem tilteknar eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálgerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu og/eða veðsamningi.

Með veðhafasamkomulagi er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértækt tryggingafyrirkomulag, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Kröfuhafar samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem felld verða undir sértæka tryggingafyrirkomulagið, skulu tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd í yfirlýsingu um aðild að veðhafasamkomulagi. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra.

Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa skuldaskjala er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipaður verður staðfestingaraðili fyrir sértækt tryggingafyrirkomulag og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum, eða veita lán samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar og kröfuhafar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsali sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjala með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks.

## 18. Óveðtryggð skuldaskjöl

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans séu óveðtryggð gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

### 18.1 Almenn

Vegna flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans verður gerður umboðssamningur og samningur við staðfestingaraðila. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á heimasíðu útgefanda, <http://www.al.is/#!/investors>

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru óveðtryggð og ná því ekki til veðtryggðra skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk óveðtryggðra skuldaskjala. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út í viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipa skal staðfestingaraðila vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga vegna staðfestingar á skýrslu útgefanda um fjárhagslegar kvaðir, ef við á. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í óveðtryggðum skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsali sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi.

Lýsing á helstu ákvæðum umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjalanna, ef við á, koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks.

## 19. Upplýsingaöflun

Útgefanda og eftir atvikum umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölin eru geymd á vörslureikningum.

## 20. Lög og varnarþing

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög, þ.m.t. lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og víxillög nr. 93/1933, eftir því sem við á. Einnig gilda um skuldaskjölin óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar.

Rísi ágreiningsmál út af skuldaskjölum sem gefin verða út á grundvelli útgáfurammans, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

# VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILAMÁLAR

Hér að neðan er form endanlegra skilmála sem verður útfyllt fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala sem gefinn verður út innan útgáfurammans.

[Dags]

## ALMENNA LEIGUFÉLAGIÐ EHF.

Útgáfa á [samtals útgefið nafnverð útgáfuhluta] [Tegund skuldaskjala]

í samræmi við ISK 30.000.000.000 útgáfuramma

### Hluti A – Samningsskilmálar

Hugtök sem hér eru notuð skal túlka eins og þau sem skilgreind eru í skilmálum skuldaskjala og fram koma í grunnlýsingu dagsettri 13. desember 2017 og viðaukum sem kunna að hafa verið gefnir út við hana. Skjal þetta inniheldur endanlega skilmála skuldaskjala sem lýst er hér, í samræmi við 45. grein laga um verðbréfavíðskipti og skal lesa þá í samhengi við grunnlýsinguna og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, sem saman mynda grunnlýsingu í skilningi laga um verðbréfavíðskipti. Heildstæðar upplýsingar um útgefandann og útgáfu skuldaskjala fást ekki nema með því að lesa saman grunnlýsinguna, viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana og þessa endanlegu skilmála. Grunnlýsingin og viðaukar sem kunna að hafa verið gerðir við hana eru birtir á vefsíðu útgefanda, <http://www.al.is/#!/investors>

Hafa skal inni það af eftirfarandi sem á við og tilgreina það sem ekki á við með „á ekki við“. Númeraröðin hér á eftir skal halda sér, jafnvel þó að „á ekki við“ hafi verið merkt við viðeigandi málsgreinar. Leiðbeiningar við útfyllingu endanlegru skilmálanna eru skáletraðar og skulu þær teknar út þegar endanlegu skilmálarnir eru fylltir út.

Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti.

1. **Útgefandi:** Almenna leigufélagið ehf.
2.
  - i. Flokkur númer: [ ]
  - ii. Útgáfuhluti númer: [ ]
3. **Mynt:** [ ]
4. **Uppsafnað nafnverð:**
  - i. Flokkur: [ ]
  - ii. Útgáfuhluti: [ ]
5. **Útgáfuverð:** [ ]% af heildarnafnverði [að viðbættum áföllnum vöxtum frá

- [setjið inn dagsetningu] (ef við á)
6. **Nafnverðseiningar:** [ ]
- 7.
- i. Útgáfudagur: [ ]
- ii. Fyrsti vaxtadagur: [Tilgreinið dagsetningu/Útgáfudagur/Á ekki við]
8. **Lokagjalddagi:** [ ]
9. **Tegund vaxta:** [Á ekki við]/  
 [[] % fastir vextir]/  
 [[REIBOR/LIBOR/EURIBOR] +/- [ ] % breytilegir vextir]/  
 [Tilgreinið annað]  
 (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [18]/[19])
10. **Greiðslufyrirkomulag:** [Jafngreiðsla (e. annuity)]/  
 [Jafnar afborganir höfuðstóls]/  
 [Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga]/  
 [Tilgreinið annað]
11. **Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]  
 (Ef merkt er við „á við“ eru nánari upplýsingar veittar í tölulið 21)
12. **Forgangsröðun skuldaskjala:** [Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt [almennu tryggingafyrirkomulagi/sértæku tryggingafyrirkomulagi]]/[Óveðtryggð skuldaskjöl]/[Víxlar]  
 (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [22. i.]/[22. ii.]/[23])
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum:  
 [Dagsetning]
14. **Greiðsluaðili:** [Útgefandi/[Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamiðstöð** Skuldaskjölín eru gefin út rafrænt hjá [tilgreinið nafn, kennitölu og skráð aðsetur verðbréfamiðstöðvar]

#### ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

16. **Verðtryggð jafngreiðslubréf:** [Á við/Á ekki við]  
 (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: [ ]% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]]/á ekki við]

- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: [ ]
- iii. Vaxtagjalddagar: [[ ] dagur í mánuðinum(unum) [ ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [ ]
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iv. Gjalddagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
- (Gera skal viðeigandi aðlaganir ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: [ ]
- vi. Dagaregla: [ ]
- vii. Grunnvísitala merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

### ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, ÞAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA

- 17. Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til lokagjalddaga: [ ] % á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: [ ]
- iii. Vaxtagjalddagar: [[ ] dagur í mánuðinum(unum) [ ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [ ]
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iv. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: [ ]
- v. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- vi. Dagaregla: [ ]
- vii. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

### ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

- 18. Fastir vextir:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa*

- töluliðar)*
- i. Vextir til gjalddaga: [ ]% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega]]
- ii. Vaxtagjalddagar: [[ ] dagur í mánuðinum(unum) [ ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [ ].
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iii. Dagaregla: [ ]
- iv. Aðrir skilmálar sem gilda um vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti: [Engir/tilgreinið]
- 19. Breytilegir vextir:** [Á við/Á ekki við]
- (Eftyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar: [ ]
- (Ath. tilgreinið vaxtatímabilið/vaxtagjalddagana)*
- ii. Viðskiptadagaregla: [Following Business Day Convention/Modified Following Business Day Convention/Preceding Business Day Convention/tilgreinið annað]
- iii. Aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað/Tilgreinið annað]
- iv. Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi: [Á við/Á ekki við]
- (Eftyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- Viðmiðunarvextir: [Tilgreinið vexti á millibankamarkaði] til [tilgreinið tímalengd] að [viðbættu/frádragnu [ ]% [álagi/frádragi]]
- (LIBOR, EURIBOR, REIBOR eða annað, ef annað á við skal bæta við viðbótarupplýsingum.)*
- Ákvörðunardagur: [ ]
- Upplýsingasíða í upplýsingakerfi: [ ]
- (Tilgreinið)*
- v. Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað: [Á við/Á ekki við]
- (Eftyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- Auðkenni skuldabréfaflokks: [ ]
- Nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkur er [ ]

- skráður:
- Viðmiðunarvestir: [Ávöxtunarkrafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki sem miðað er við] að [viðbættu/frádragnu [ ]% [álagi/frádragi]]
  - Vaxtaákvörðunardagur: [ ]
  - vi. Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Á við/Á ekki við]  
(Ef „á við“ tilgreinið)
  - vii. Ávöxtun til lokagjalddaga: [+/-] [ ] prósent á ári
  - viii. Dagaregla: [ ]
  - ix. Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna: [Á við/Á ekki við]  
(Ef „á við“ tilgreinið)
- 20. Víxlar:** [Á við/Á ekki við]  
(Erfyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Afföll: [ ] prósent á ári sem jafngildir [ ] prósent einföldum vöxtum
  - ii. Viðmiðunarverð: [ ]
  - iii. Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð: [ ]

## ÁKVÆÐI VARÐANDI UPPGREIÐSLU/UMFRAMGREIÐSLU AÐ VALI ÚTGEFANDA (KAUPRÉTT ÚTGEFANDA)

- 21. Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]  
(Erfyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- Lágmarksfjárhæð sem heimilt er að umframgreiða í hvert sinn: [Tilgreinið lágmarksfjárhæð/Á ekki við]
  - Uppgreiðsla/umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: [Tilgreinið öll heimil tímabil eða dagsetningar]
  - Uppgreiðslugjald/umframgreiðslugjald: [ ]% af [fjárhæð sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta/annað (tilgreinið nánar)]
  - Tilkynning til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda [Tilgreinið þann tímafrest sem útgefandi hefur til að tilkynna umboðsmanni kröfuhafa/Á ekki við]

## ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

- 22. Veðtryggð skuldaskjöl:** [Á við/Á ekki við]  
*(Eftfyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 16 (Almenna tryggingafyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin]]
- ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 17 (Sértækt tryggingafyrirkomulag) gilda um skuldaskjölin]]
- iii. Veðgæsluaðili: [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður veðgæsluaðili vegna skuldaskjalanna]]
- 23. Óveðtryggð skuldaskjöl:** [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 18 (Óveðtryggð skuldaskjöl) gilda um skuldaskjölin]]

## ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖL

- 24. Upplýsingakvaðir:** [Á við/Á ekki við]  
*(Eftfyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [*Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 9.1 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið*]]]
- ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [*Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 9.2 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið*]]]
- 25. Almennar kvaðir:** [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [*Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 10 og ef aðrar almennar kvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið*]]]
- 26. Fjárhagslegar kvaðir:** [Á við/Á ekki við]  
*(Eftfyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Lánaþekja: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef



- skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu)/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum ekki vera hærri en [ ]%]
- ii. Eiginfjárlutfall [Á ekki við/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu)/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal ávallt vera að lágmarki [ ]%].
- iii. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: [*Tilgreinið prófunardaga*] þar sem fyrsti prófunardagur er [*Tilgreinið fyrsta prófunardag*]
- 27. Sérstakar kvaðir** [Á við/Á ekki við]  
(*Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar*)
- i. Tegund veðsettra fasteigna: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal tegund veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu)/[Á hverjum prófunardegi skal [% veðsettra fasteigna vera bundið í íbúðarhúsnæði]]
- ii. Staðsetning veðsettra fasteigna Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal staðsetning veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu)/[Á hverjum prófunardegi skal að lágmarki [% veðsettra fasteigna vera staðsett á höfuðborgarsvæðinu, og að lágmarki [% veðsettra fasteigna skal staðsett innan pósthúsnúmera 101-108]]
- iii. Prófunardagur Prófunardagar sérstakra kvaða eru: [*Tilgreinið prófunardaga*] þar sem fyrsti prófunardagur er [*Tilgreinið fyrsta prófunardag*]
- 28. Vanefndartilvik:** [[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 14 (Vanefndartilvik): [*Setjið inn viðeigandi staflaði í skilmála 14*])/[*Aðlagið og tilgreinið ef önnur vanefndartilvik*]]
- 29. Gjaldfelling:** [Ef ekki er bætt úr vanefnd innan [ ] viðskiptadaga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan [ ] viðskiptadaga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjöldin)/[*aðlagið og tilgreinið ef aðrar heimildir eru til gjaldfellingar*]]
- 30. Umboðsmaður kröfuhafa:** [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna)/[Á ekki við]
- 31. Staðfestingaraðili:** [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna)/[Á ekki við]
- 32. Aðrir endanlegir skilmálar:** [Á ekki við/*tilgreinið*]

*(Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti.)*

**33. Útreikningsaðili:**

[Útgefandi/[Tilgreiðnið annan, Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er útreikningsaðili skuldaskjalanna

**ÁBYRGÐ**

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda. [[Viðeigandi upplýsingar frá þriðja aðila] er fengnar frá [tilgreinið heimild]. Útgefandi staðfestir að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðili hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.]

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af: .....

*Samkvæmt heimild*

## Hluti B – Aðrar upplýsingar

### 1. SKRÁNING

- i. Skráning: [Nasdaq Iceland/annað (*tilgreinið*)/engin]
- ii. Taka til viðskipta: [Sótt verður um að [skuldabréfin/víxlarnir] verði [tekin/teknir] til viðskipta á [Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf./annað (*tilgreinið*)]/[Á ekki við.]

### 2. LÁNSHÆFISMAT

[Á ekki við/Lánshæfi [skuldabréfanna/víxlanna] sem gefin verða út hefur verið metið af [nafn matsfyrirtækis.] Lánshæfiseinkunn þeirra er [*Tilgreinið einkunn og skýringu á henni.*]]

(Ath. *tilgreina skal lánshæfiseinkunn og stutta skýringu á merkingu lánshæfiseinkunn. Lánshæfismatið skal endurspeglamat á þeirri tegund skuldabréfa/víxla sem almennt eru gefin út innan útgáfurammans eða þar sem ákveðin útgáfa hefur verið metin sérstaklega, það mat*)

### 3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

[Að undanskilinni þóknun greiddri til [umsjónaraðila/söluaðila/ráðgjafa], er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] eigi hagsmuni sem skipta máli varðandi útgáfu þeirra. – *Aðlagið með viðeigandi hætti ef um hagsmuni er að ræða*]

### 4. RÁÐSTÖFUN SÖLUANDVIRÐIS, ÁÆTLAÐ NETTÓ SÖLUANDVIRÐI OG HEILDAR-KOSTNAÐUR

- i. Ráðstöfun söluandvirðis: [Almenn fjármögnun útgefanda/*tilgreinið annað*]
- ii. Áætlað nettó söluandvirði: [ ]
- iii. Áætlaður heildarkostnaður: [ ]

### 5. ÁVÖXTUN (*Eingöngu skuldabréf á föstum vöxtum*)

Vísbending um ávöxtun: [Á ekki við/*tilgreinið*]

Ath. ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun.

### 6. VAXTAÞRÓUN (*Eingöngu skuldabréf með breytilegum vöxtum*)

[Á ekki við/Upplýsingar um þróun [REIBOR/LIBOR/EURIBOR/*annað*] vaxta má nálgast á [*tilvísun í vefsíðu*].]

### 7. VÍSITÖLUPRÓUN (*Eingöngu verðtryggð jafngreiðslubríf og verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum*)

[Á ekki við/Upplýsið um hvar hægt er að nálgast upplýsingar um vísitölu í fortíð og framtíð.]

**8. AUÐKENNI**

- i. Auðkenni:
- ii. ISIN númer:

## UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

Almenna leigufélagið á, leigir út og annast rekstur á íbúðarhúsnæði, ásamt því að bjóða stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða. Fasteignasafn Almenna leigufélagsins er vistað í dótturfélögum félagsins. Heildarfjöldi fasteigna í eignasafni félagsins þann 30. júní 2017 er 1.214, sem samtals telja 109.742 fermetra. Fasteignasafnið samanstendur af 1.202 fullbúnum fasteignum, sem eru um 108.481 fermetrar að stærð og 1.261 fermetra húsnæði á Hverfisgötu sem er á lokastigum byggingar.

Skipting fasteignsafnsins eftir fasteignamati er þannig að 67% eru á höfuðborgarsvæðinu (Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Mosfellsbær og Hafnarfjörður), 16% eru á Suðurnesjum og 17% annars staðar á landinu. Fjöldi langtímaleigusamninga þann 30. júní 2017 er 1.100 og 97% leigjanlegra fermetra voru í útleigu 30. júní 2017. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann-fasteignasafnið*“

Samkvæmt 3. grein í samþykktum Almenna leigufélagsins kemur fram að tilgangur félagsins, er fjárfestingarstarfsemi þ.á m. kaup og sala fasteigna eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfesting í verðbréfum og öðrum fjármálagerningum, leigumiðlun, lánveitingar, lántökur og skyld starfsemi.

### Almennar upplýsingar

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Almenna leigufélagið ehf.
Kennitala:	611013-0350
Félagagögn:	Einkahlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög um einkahlutafélög nr. 138/1994
Eigendur:	Fagfjárfestasjóðurinn Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður, kt. 520914-9510 (100%)
Stofndagur:	3. október 2013
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík
Vefsíða:	www.al.is
Tölvupóstfang:	al@al.is
Símanúmer:	+354 519 6450
LEI númer:	25490082EV52LTDCT350

### Lagaumhverfi

Almenna leigufélagið er einkahlutafélag, skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Ýmis lög og reglugerðir varða starfsemina, meðal annars lög og reglugerðir um skipulagsmál, byggingareglugerðir, skyldutryggingar og brunavarnir, bókhald, ársreikninga, skatta og opinber gjöld (tekjuskatt, virðisaukaskatt, stimpilgjöld, fasteignagjöld, tryggingagjald), húsaleigulög, lög um fjöleignarhús, fasteignakaupalög, lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, gjaldeyrislög, samkeppnislög, lög um innheimtu og lög um verðbréfavíðskipti. Fjallað er um áhættu tengda lagalegu umhverfi félagsins í kaflanum „*Laga- og regluáhætta*“.

### Ágrip af sögu

Almenna leigufélagið var stofnað í október árið 2013, undir nafninu LL07 ehf., sem síðar varð Leigufélag Íslands ehf. Á árinu 2014 var nafninu breytt í Almenna leigufélagið ehf. Stofnandi Almenna leigufélagsins er Novus fasteignafélag slhf., kt. 650613-1200, Garðastræti 37, 101 Reykjavík, (heitir nú Upphaf fasteignafélag slhf.), sem er í eigu fagfjárfestasjóðsins GAMMA: Novus, kt. 600213-9970, Garðastræti 37, 101 Reykjavík. Almenna leigufélagið er að fullu í eigu fagfjárfestasjóðsins Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður, kt. 520914-9510, Garðastræti 37, 101 Reykjavík (hér eftir „**ALE**“).

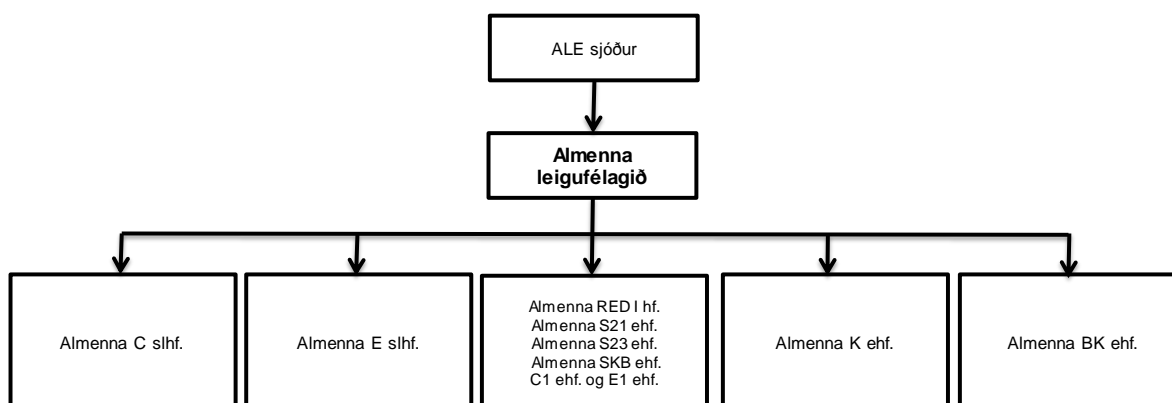
Upphaflega fólst starfsemi Almenna leigufélagsins aðallega í leigumiðlun, leigu- og eignaumsýslu. Félagið hefur vaxið hratt undanfarið ár með kaupum á fasteignum og fasteignafélögum. Þann 12. desember 2016 keypti Almenna leigufélagið eignarhlut í níu félögum. Félögin voru Almenna C slhf. (áður Centrum fjárfestingar slhf.), Almenna E slhf. (áður Eclipse fjárfestingar slhf.), Almenna K ehf. (áður Leigufélagið Klettur ehf.), Almenna RED hf. (áður RED I hf.), Almenna S21 ehf. (áður LL05 ehf.), Almenna S23 ehf. (áður LL03 ehf.), Almenna SKB ehf. (áður SKB ehf.), C1 ehf. og E1 ehf. Við kaupun á félögunum eignaðist Almenna leigufélagið 871 fasteign.

Á fyrsta ársfjórðungi 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Almenna leigufélagsins á BK eignum ehf. Með þessum kaupum bættust 360 fasteignir við fasteignasafn félagsins. Sjá nánar kaflann „Upplýsingar um útgefandann - Pro-forma fjárhagsupplýsingar“. Undanfarið hefur félagið unnið að því að bæta eignasafn sitt með því að selja eignir sem henta síður til útleigu og bæta ákjósanlegum eignum við.

Í nóvember 2017 flytur starfsemi Almenna leigufélagsins úr Garðastræti 37, 101 Reykjavík á Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík.

## Skipulag samstæðunnar og skipurit

Almenna leigufélagið er móðurfélag samstæðunnar, og dótturfélög þess eru tíu talsins. Dótturfélögin eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er allt eignasafn samstæðunnar. Móðurfélagið á allt hlutafé í dótturfélögum og eru þau öll með skráð aðsetur að Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík. Í stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélagana sitja stjórnendur Almenna leigufélagsins.



## Dótturfélög samstæðunnar

Fasteignir félagsins eru í dótturfélögum, sem útvista umsýslu og stjórnun til móðurfélagsins. Samkvæmt þjónustusamningi á milli Almenna leigufélagsins og dótturfélaga þess, greiða dótturfélögin mánaðarlega fasta umsýsluþóknun fyrir hverja fasteign. Innifalið í umsýsluþóknun eru að lágmarki eftirfarandi þættir:

- Reikningagerð.
- Innheimta, þ.e. reikningagerð og sending greiðsluseðla til leigutaka.
- Skjalavinnsla og skjalavarsla.
- Fjárhagsleg umsýsla.
- Viðhald; umsjón og verkstjórn. Félögin greiða sjálf fyrir aðkeypta vinnu og efni.
- Móttaka og afhending íbúða.
- Auglýsingar, mat á umsóknum og útleiga íbúða
- Verðlagning og verðmat íbúða.
- Aðrir þættir sem viðkoma daglegum rekstri ef einhverjir eru.

## Dótturfélög Almenna leigufélagsins

Nafn	Kennitala	Eigendur	Annað
Almenna C slhf.,	670812-0810,	Almenna leigufélagið ehf. á 99,9999931% C1 ehf. á 0,0000069%	C1 ehf. ber ótakmarkað ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Almenna leigufélagið ber takmarkaða ábyrgð.
Almenna E slhf.,	610613-1520,	Almenna leigufélagið ehf. á 99,9999996%, E1 ehf. á 0,0000004%	E1 ehf. ber ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Almenna leigufélagið ber takmarkaða ábyrgð.
Almenna RED I hf.,	670513-0330,	Almenna leigufélagið ehf., á 99,999975%, ALE á 0,000025%	
Almenna S21 ehf.,	611013-0190,	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	
Almenna S23 ehf.,	630913-0630,	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	
Almenna SKB ehf.,	431013-0960,	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	
C1 ehf.,	540812-0980,	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	
E1 ehf.,	640513-0120,	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	
Almenna K ehf.,	550213-0870,	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	
Almenna BK ehf.,	500604-2120	Almenna leigufélagið ehf. á 100%	

## Starfsemi

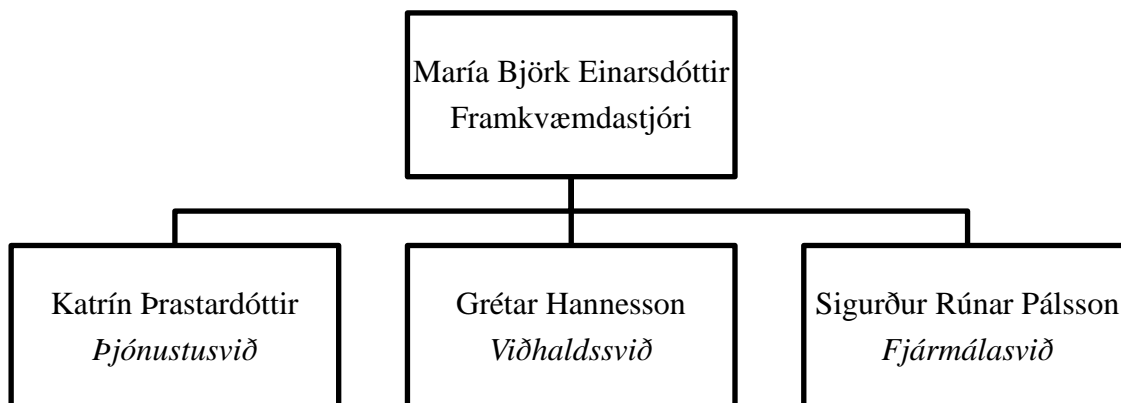
Almenna leigufélagið er íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á íbúðarhúsnæði til einstaklinga, fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila. Jafnframt býður félagið stærrí fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða svo sem við auglýsingar, val á leigutökum, skjalagerð og umsjón með innheimtu og viðhaldi fasteigna. Almenna leigufélagið sér um umsýslu fyrir þrjú félög utan samstæðunnar. Tvö þeirra leigja út sérbylí, þriðja félagið á tvö sambyggð hús þar sem bæði eru iðnaðarbil og íbúðir. Fjöldi fasteigna sem Almenna leigufélagið þjónustar með þessum hætti er á bilinu 50-60 og fjöldi fermetra um 11-12 þúsund.

Fasteignir félagsins eru ýmist í langtímaleigu eða í skammtímaleigu. Með skammtímaleigu er átt við leigu til skemmri tíma en einn mánuð í senn, og er sú leiga oftast til ferðamanna. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - leigutekjur*“

Móðurfélag samstæðunnar sér um daglega stjórnun, samræmingu og umsjón fyrir dótturfélög sín á grundvelli þjónustusamninga og allir starfmenn félagsins tilheyra móðurfélaginu.

Fjöldi stöðugilda hjá samstæðunni er nú. Framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins er María Björk Einarsdóttir sem ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir hönd þess í öllum málefnum sem varða daglegan rekstur. Hún sér jafnframt ráðningu starfslíðs. Aðrir starfsmenn sjá meðal annars um viðhald, útleigu, þjónustu, umsýslu og önnur verkefni.

Auk þeirra verkefna sem falla undir daglegan rekstur, annast móðurfélag samstæðunnar meðal annars útreikninga á innra virði félagsins, mat á virði eigna félagsins og greiningu á fjárfestingartækifærum, en félagið nýtir sér aðkeypta sérfræðiþjónustu eftir því sem þörf er á. Móðurfélagið útbýr jafnframt gögn fyrir stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila svo sem endurskoðendur og lögfræðinga.



Starfsemi Almenna leigufélagsins skiptist í þrjú megin svið.

### **Þjónustusvið**

Helstu verkefni þjónustusviðs eru útleiga íbúða og þjónusta við viðskiptavinum félagsins. Meðal þess sem það felur í sér er val á leigutökum og verðlagning íbúða í samræmi við stefnu og verklagsreglur félagsins, auglýsingar og sýningar íbúða, samskipti við leigutaka á meðan á leigutíma stendur, skjalagerð í tengslum við leigusamninga, umsjón með skilum og afhendingum íbúða og úrvinnsla kvartana.

### **Viðhaldssvið**

Viðhaldssvið sér um viðhald og umsjón fasteigna félagsins, og fylgist með ástandi eignasafnsins. Það felur meðal annars í sér að sjá um samskipti við verktaka, leigutaka, húsfélög og birgja um öll mál sem snerta viðhald og framkvæmdir. Jafnframt sér viðhaldssvið um gerð viðhaldsáætlana og verkefna- og kostnaðarstýringu í kringum viðhaldsverkefni. Umsjónarmenn á viðhaldssviði annast minniháttar viðhaldsverkefni auk þess að sjá um úttektir íbúða í sumum tilfellum. Yfirmaður viðhaldssviðs sinnir bakvakt vegna neyðartilfella.

### **Fjármálasvið**

Fjármálasvið hefur umsjón með fjármögnun, fjárstýringu og fjárreiður félagsins. Það annast meðal annars reikningagerð, fruminnheimtu leigutekna og eftirlit með innheimtu sem er útvistað. Jafnframt sér fjármálasvið um að greiða samþykka reikninga og senda þá til bókonar, auk þess að hafa umsjón með því að kostnaður sé færður á rétta bókhaldslykla. Starfsmenn á fjármálasviði sjá jafnframt um skjalastjórnun og skjalavörslu félagsins og bera ábyrgð á skráningum í eignaumsýslukerfi. Í október var fjármálastjóri Sigurður Rúnar Pálsson ráðinn til starfa hjá félaginu.

### **Útvistun verkefna**

Daglegum rekstri skammtímaleigu er útvistað til þriðja aðila, nú Space ehf., kt. 611206-1860, Tjarnargötu 10b, 101 Reykjavík, (hér eftir Space ehf.), á grundvelli þjónustusamnings. Innifalið í þjónustu Space ehf. er meðal annars staðfestingar og utanumhald bókana í gegnum þar til gerðar vefsíður, samskipti og þjónusta við gesti og þríf íbúða milli gesta. Jafnframt sér Space ehf. um að kaupa inn rekstrarvörur og að senda og sækja lín í þvottahús, en félögin greiða sjálf vörurnar og reikninga frá þvottahúsi.

Önnur verkefni sem félagið útvistar að miklu eða öllu leyti eru meðal annars reikningshald, sem er í höndum Invicta ehf., lögfræðiþjónusta, tækniþjónusta, og milli- og lögfræðiinnheimta sem Motus ehf. sér um á grundvelli samstarfssamnings við félagið. Auk þess útvistar félagið ýmsum verkefnum sem snúa að, þjónustu við eignaumsýslukerfi félagsins, markaðsmálum, hönnun, gerð auglýsinga- og kynningarefnis.



## Stefna og stefnumótun

Almenn stefnumótun er í höndum stjórnar og framkvæmdastjóra. Stefnur félagsins eru endurskoðaðar að minnsta kosti árlega og staðfestar á stjórnarfundum.

### Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna útgefanda var síðast samþykkt á stjórnarfundum 28. ágúst 2017. Markmið fjárfestingarstefnu félagsins er að mynda ramma utan um fjárfestingar félagsins. Í stefnunni er fjallað um samsetningu heildareignasafns félagsins þegar litið er til tegundar eigna, landfræðilegrar dreifingar og annarra eiginleika, svo sem stærðar og gæða. Jafnframt er fjallað um verklag stjórnar og stjórnenda við mat á nýjum fjárfestingarkostum.

### Fjárfestingar og samsetning eignasafns

Stjórn félagsins hefur sett viðmið um samsetningu eignasafns þess og um nýjar fjárfestingar.

#### Tegund

Að minnsta kosti 90% af fasteignum félagsins skulu vera skilgreindar og skráðar sem fullbúið íbúðarhúsnæði. Félaginu er eingöngu heimilt að fjárfesta í atvinnuhúsnæði ef það samræmist starfsemi félagsins eða ef það er mikilvægt af öðrum ástæðum. Félaginu er einungis heimilt að fjárfesta í þróunarverkefnum ef það styður við önnur fjárfestingarmarkmið félagsins.

#### Stærð

Meðalstærð íbúðarhúsnæðis í eignasafni félagsins skal ekki fara yfir 95 fermetra (einfalt meðaltal). Almennt skulu íbúðir stærri en 140 fermetrar ekki vera í eignasafni félagsins nema ef sérstakar ástæður mæla með því.

#### Gerð og gæði

Uppistaðan í eignasafni félagsins eiga að vera hagkvæmar og vel skipulagðar íbúðir í fjölbýlishúsum sem er vel við haldið. Félagið fjárfestir ekki í íburðarmiklum íbúðum heldur leggur áherslu á hagkvæmni og endingu í efnisvali.

#### Staðsetning

Félagið hefur skilgreint eftirfarandi landshluta og sveitarfélög sem „sterk markaðssvæði“, þ.e. svæði þar sem seljanleiki fasteigna hefur sögulega verið mikill og verðþróun hagstæð til lengri tíma litið. Jafnframt er virkur leigumarkaður með fasteignir á svæðunum. Skilgreining á sterkum markaðssvæðum er endurskoðuð reglulega og uppfærð ef efni eru til.

- Höfuðborgarsvæðið; Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær
- Suðurnes
- Selfoss
- Akranes
- Borgarnes
- Akureyri

Félagið hefur sett sér það viðmið að að lágmarki 90% af eignasafni félagsins séu staðsett á sterkum markaðssvæðum.

Félagið hefur jafnframt sett sér það viðmið að að lágmarki 65% af eignasafni félagsins séu staðsett á höfuðborgarsvæðinu.

### **Ferlið við fjárfestingarákvarðanir**

Ferlið fer þannig fram að framkvæmdastjóri fær upplýsingar um, eða grennslast sjálfstætt fyrir um fjárfestingartækifæri. Ef framkvæmdastjóri telur fjárfestingu verðuga til frekari skoðunar skal hann láta verðmeta eignina. Verðmat skal fylgja því verklagi sem Almenna leigufélagið fylgir við mat á fasteignasafni sínu. Almenn t skal löggiltur fasteignasali fenginn til að verðmeta eignina sem til skoðunar er til viðbótar við verðmat félagsins.

Ef verðmatið gefur til kynna að fjárfesting sé fýsileg skal sérfræðingur í ástandi fasteigna látinn skoða eignina. Ef sú skoðun leiðir í ljós að þörf sé á frekari ástandsskoðun skal hún framkvæmd. Ef stór fasteignasöfn eru til skoðunar er nægjanlegt að gera úttekt á slembiúrtaki úr fasteignasafni.

Þegar fjárfesting hefur verið metin með tilliti til áhættu, arðsemi og ástands, og ef fjárfestingin fellur innan fjárfestingarstefnu félagsins getur framkvæmdastjóri tekið ákvörðun ef um minniháttar fjárfestingu er að ræða, en ákvarðanir um allar meiriháttar fjárfestingar þurfa að fara fyrir stjórn félagsins til samþykktar. Stjórn félagsins skilgreinir hvað telst vera minniháttar fjárfesting í upphafi hvers starfsárs og uppfærir það mat eftir því sem við á.

Fjárfestingarstefnan er endurskoðuð árlega.

### **Áhættustefna**

Áhættustefna félagsins var síðast staðfest af stjórn þann 28. ágúst 2017. Markmið með formfstri áhættustefnu er að stjórn og starfsmenn félagsins séu upplýstir um þá innri og ytri áhættuþætti sem felast í starfsemi félagsins. Samkvæmt stefnunni skal formfest markviss áhættustýring og ferlar vera til innan félagsins og hafa raunverulegt vægi við ákvarðanatöku.

Með það að auginamiði að ná ofangreindum markmiðum greinir stjórn og skilyrðir á ársgrundvelli þá áhættu, eðli hennar og umfang, sem félagið þarf að takast á við í starfsemi sinni sem felst í eignarhaldi, umsýslu og útleigu á íbúðarhúsnæði til almennings.

Samhliða tryggir stjórn að fullnægjandi kerfi innra eftirlits sé til staðar og að það sé formlegt og skjalfest. Innra eftirlit stuðlar að markmiðum um árangur og skilvirkni, að fjárhagsupplýsingar séu áreiðanlegar og réttar og að félagið hlíti þeim lögum sem um starfsemina gildir. Stjórn ber ábyrgð á innra eftirliti og þarf reglulega að staðreyna virkni þess.

Stjórn setur félaginu áhættumörk og viðmið fyrir skilgreinda áhættuþætti samkvæmt stefnunni. Mörk og viðmið skulu vera skrifleg og endurskoðuð reglulega, þó aldrei sjaldnar en einu sinni á ári, en oftast ef efni standa til.

Framkvæmdastjóri afhendir stjórn reglulegar áhættuskýrslur, a.m.k. ársfjórðungslega en oftast ef þörf þykir. Í áhættuskýrslum skal koma fram yfirlit yfir öll áhættumörk- og viðmið sem stjórn hefur sett samkvæmt þessari stefnu. Jafnframt skal koma fram yfirlit yfir þróun áhættu yfir tíma og næmnigreiningar sem sýna áhrif breytinga á eignavirði, tekjum og gjöldum á rekstur og fjárhag félagsins.

### **Samfélagsstefna**

Stefna Almenna leigufélagsins er að stuðla að því að leigumarkaðurinn á Íslandi sé faglegri, fjölskylduvænni og traustari. Félagið hefur markað sér samfélagsstefnu til að ná þessum markmiðum og er sannfært um að með því að tvinnna samfélagsmál saman við reksturinn mun það skapa mestan ávinning fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafum félagsins. Stefna Almenna leigufélagsins um samfélagslega ábyrgð fjallar um réttindi leigjenda, jafnrétti, umhverfið og mannauð sem er nánar lýst í neðangreindum köflum.

Stefna um samfélagslega ábyrgð var síðast samþykkt af stjórn þann 28. ágúst 2017. Hún er aðgengileg á vefsvæði félagsins, [www.al.is](http://www.al.is), og er yfirfarin og endurskoðuð árlega.

### ***Réttindi leigjenda***

Almenna leigufélagið leggur áherslu á að leigjendur félagsins búi við húsnæðisöryggi og að milli leigjenda og leigusala ríki traust. Félagið leggur upp úr því að vera fyrsti kostur fyrir fjölskyldufólk og einstaklinga sem leitast eftir því að leigja til lengri tíma. Til þess að ná því markmiði hefur félagið sett sér eftirfarandi vinnureglur: 1) Allir samningar við leigjendur skulu vera skriflegir, 2) Allir leigjendur skulu vera upplýstir um réttindi þeirra. Starfsfólk fer ítarlega yfir leigusamninginn með leigjendum og svarar öllum spurningum sem kunna að vakna, 3) Tryggja skal að leigjendur geti náð á félagið á öllum tímum sólahringsins ef eitthvað kemur upp á og 4) Aðstoða skal leigjendur við að finna nýtt húsnæði innan sama hverfis ef þeir vilja stækka eða minnka við sig, t.d. ef fjölskylduhagir breytast.

Jafnframt vill Almenna leigufélagið stuðla að betri vitund meðal almennings um réttindi leigjenda og inntak laga og reglna sem gilda um leigu íbúðarhúsnæðis. Félagið vinnur að þessu markmiði með því að kosta og stuðla að fræðslu um leigumarkaðinn. Nýverið gerði Almenna leigufélagið samstarfssamning við Orator, félag laganema við Háskóla Íslands, sem felur í sér að Almenna leigufélagið styrki Orator í þeim tilgangi að halda úti endurgjaldslausri lögfræðiráðgjöf í gegnum síma fyrir alla leigjendur á markaði. Áætlað er að lögfræðiaðstoðin hefji göngu sína í október 2017 og verði starfrækt til loka apríl 2018, en ef vel tekst til verður verkefninu haldið áfram. Samhliða þessu vinnur Almenna leigufélagið að því að opna undirvef á heimasíðu sinni þar sem hægt verður á einfaldan hátt að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, á meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings. Markmið Almenna leigufélagsins með þessu er að stuðla að fræðslu meðal leigjenda og leigusala þannig að leigumarkaðurinn verði faglegri og traustari.

### ***Jafnrétti***

Almenna leigufélagið greiðir körlum og konum sömu laun fyrir sömu störf. Við ráðningu á nýjum starfsmanni er horft til eðli starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar. Það sama á við þegar kemur að leigjendum. Við val á leigjendum er horft til faglegra þátta en ekki kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar.

### ***Umhverfi***

Stjórn Almenna leigufélagsins hefur sett umhverfisstefnu fyrir félagið til stuðnings við umhverfið. Umhverfisstefnan tekur á hlutum eins og endurvinnslu og orkunotkun og skulu starfsmenn félagsins hafa umhverfisstefnuna til hliðsjónar í starfi sínu. Hún nær til fasteigna félagsins þar sem leitast er við að viðhalda og reka eignir félagsins á sjálfbæran og umhverfisvænan hátt. Umhverfisstefnan nær einnig til reksturs skrifstofunnar og tekur á pappírnotkun, endurvinnslu og fleiri þátta.

### ***Mannauður***

Félagið er meðvitað um mikilvægi þess að búa yfir öflugum mannaúdi og leitast við að ráða vel menntað starfsfólk með fjölbreytta reynslu. Lögð er áhersla á að skapa gott starfsumhverfi með því að hvetja starfsfólk, bjóða upp á sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi. Með þessu leggur félagið sig fram um að stuðla að starfsánægju, lækka starfsmannaveltu og bæta afköst starfsmanna.

### ***Fasteignasafnið***

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða til hvoru tveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki til eigin nota heldur einungis til útleigu í samræmi við reglubundna starfsemi félagsins. Skipting eignasafnsins er með þeim hætti að 99% af fermetrum

safnsins er íbúðarhúsnæði en 1% eignanna er skráð atvinnuhúsnæði, nánar tiltekið verslunarhúsnæði og gistiheimili.

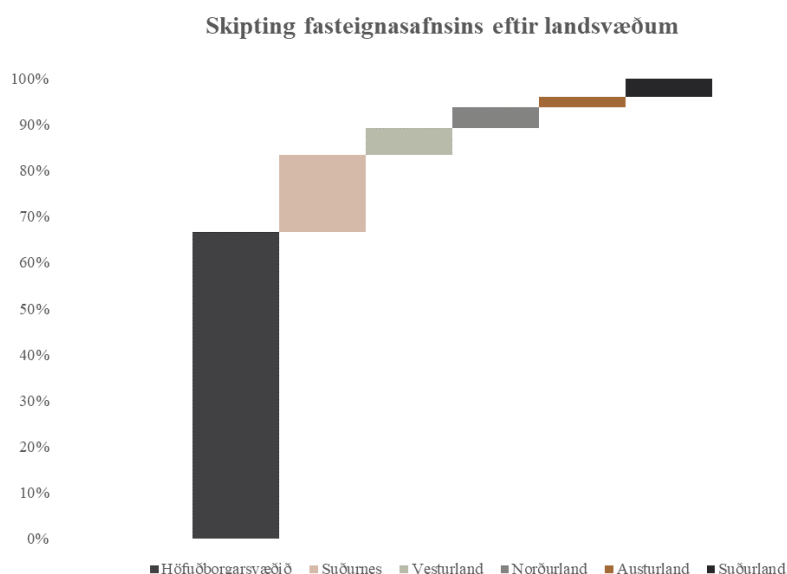
Eignir Almenna leigufélagsins voru að mestu keyptar á árinu 2016, með kaupum á dótturfélögum, en kaup félagsins á BK eignum ehf. fóru fram á öðrum ársfjórðungi 2017. Fasteignasafn félagsins telur samtals 1.214 eignir eða 109.742 fermetra. Þar af eru 1.202 fasteignir eða 108.481 tekjuskapandi fermetri og 12 eignir eða 1.261 ótekjuberandi fermetrar sem eru í byggingu. Byggingarár eignanna er frá 1906-2017, en meðal byggingarár þeirra er 1988 (vegið eftir fasteignamati fasteigna). Aldursdreifingu fasteignasafnsins má sjá í töflu hér að neðan.

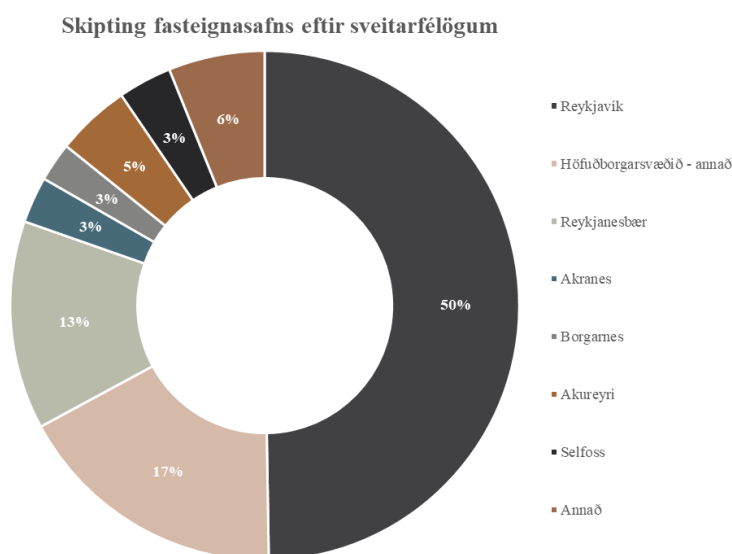
Byggingarár	Fjöldi fasteigna	Fjöldi fermetra
1906 - 1930	42	3.550
1931 - 1950	68	5.751
1951 - 1970	183	16.208
1971 - 1990	208	16.761
1991 - 2000	45	4.133
2001 - 2010	515	48.837
2010 - 2017	153	14.502
<i>Samtals</i>	<i>1.214</i>	<i>109.742</i>

Bókfært virði fasteigna félagsins þann 30. júní 2017 var 39,1 ma.kr. (356 þús.kr./m<sup>2</sup>) og er fasteignamat þeirra um 28,9 ma.kr. m.v. fasteignamat 2017 en 34 ma.kr. m.v. fasteignamat 2018. Brunabótamat eignanna (2017) er 30,4 ma.kr. Meðalstærð fasteigna félagsins er um 90 fermetrar og meðalherbergafjöldi er 3,1 herbergi. Nánar er fjallað um samsetningu eigna í kaflanum „Fjárfestingarstefna“ hér að framan.

### Landfræðileg dreifing

Stærstur hluti fasteigna félagsins er á eftirsóknarverðum svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Ef fasteignasafnið er vegið eftir fasteignamati 2017 eru um 67% tekjuberandi eigna staðsett á höfuðborgarsvæðinu, þar af eru um 50% í Reykjavík og 17% í nágrennasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins. Ef safninu er skipt upp eftir fermetrafjölda er 55% þess staðsettur á höfuðborgarsvæðinu, 22% á Suðurnesjum og 23% utan suðvesturhorns Íslands. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.





### Mat á virði fasteigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40, fjárfestingareignir og IFRS 13, mat á gangvirði. Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðarfræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eignar er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsu sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrareikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar í reikningsskilum.

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

Við ákvörðun á gangvirði í lok júní 2017 var stuðst við tekjur samkvæmt gildandi leigusamningum að teknu tilliti til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 2,2% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðal fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,4-7,7% og er breytilegur eftir staðsetningu- og notkunareiginleikum eigna, Sérþækt (alfa) álag á ávöxtunarkröfu hvernar fasteignar samanstendur af staðsetningar- og skammtímaleiguválagi.

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

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

### **Leigutakar og leigusamningar**

Val á leigutökum í langtímaleigu fylgir vel skilgreindu verkferli. Gerð er krafa um að allir umsækjendur skili inn staðfestingu á greiðslugetu, sakavottorði og meðmælum. Auk þess er lánshæfismat umsækjanda skoðað hjá Creditinfo, á grundvelli umboðs sem umsækjendur skila inn samhliða umsókn.

Við útleigu íbúða í langtímaleigu er hver og ein umsókn vegin og metin heildrænt. Lánshæfismat umsækjanda hjá Creditinfo vegur þungt við mat á umsókn og er lágmarkskrafa gerð um einkunn C<sup>1</sup>. Gerð er krafa um að umsækjandi og íbúar á hans vegum hafi hreint sakavottorð. Í sumum tilfellum þarf jafnframt að líta til þess hvenær umsækjandi getur tekið við íbúðinni til þess að lágmarka það tímabil sem íbúðin er ótekjuberandi. Þess ber að geta að sé umsækjandi skráður á vanskilaskrá er umsókn ekki sjálfkrafa hafnað. Hvert slíkt tilfelli er skoðað og geti umsækjandi sýnt fram á að sérstakar aðstæður hafi leitt til skráningarinnar er vægi annarra þátta í umsókn aukið, til dæmis staðfesting á greiðslugetu og meðmæla. Þetta getur til dæmis átt við ef umsækjandi hefur lent á vanskilaskrá vegna ábyrgðarskuldbindinga fyrir aðra, s.s. fyrir fyrirtæki eða einstaklinga.

Eftir að umsókn hefur verið samþykkt og áður en íbúð er afhent þarf leigutaki að reiða fram tryggingu sem nemur upphæð tveggja mánaða leigu. Trygging getur verið í formi reiðufjár eða húsaleiguábyrgðar sem útgefin er af viðskiptabanka. Í undantekningartilfellum er farið fram á þriggja mánaða tryggingu. Það á til dæmis við þegar leigutaki er skráður á vanskilaskrá.

Við afhendingu íbúða er óháður matsmaður fenginn til þess að gera úttekt á ástandi íbúðar við afhendingu og skilar hann skýrslu og ljósmyndum. Á höfuðborgarsvæðinu hefur Frumherji hf, sinnt úttektum en á landsbyggðinni sjá verktakar, yfirleitt þeir sem sinna umsjónarstörfum fyrir Almenna leigufélagið, um það. Við skil á íbúð gerir umsjónarmaður úttekt sem síðan er borin saman við úttektarskýrslu sem gerð var við afhendingu. Ef upp kemur ágreiningur vegna ástands íbúðar við skil er sá aðili sem gerði úttekt við afhendingu kallaður til og leggur hann mat á það hvort um tjón af völdum leigutaka er að ræða.

Leigusamningar félagsins fylgja stöðluðu formi sem byggir á húsaleigulögum nr. 36/1994, en samkvæmt 2. gr. laganna er óheimilt að semja um að leigutaki íbúðarhúsnaðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en löggin mæla fyrir um, nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis. Þá gilda ákvæði laganna um öll þau atriði sem ekki er sérstaklega kveðið á um í leigusamningi.

Veginn meðallíftími tímabundinna leigusamninga er u.þ.b. 10 mánuðir og á ótímabundnum leigusamningum er gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnafrestur, eins og lög kveða á um. Uppsagnarfrestur tímabundinna leigusamninga er að jafnaði 3 mánuðir en þeim má eingöngu segja upp af fyrirfram skilgreindum ástæðum, svo sem ef leiguíbúðin er seld.

Í undantekningartilfellum, ef sami leigutaki hefur leigt sömu íbúð í lengri tíma en 5 ár, er uppsagnarfresturinn 1 ár af hálfu leigusala en 6 mánuðir af hálfu leigutaka. Þetta á við um ótímabundna leigusaminga sem gerðir voru áður en breytingar á ákvæðum í lögum nr. 36/1994 áttu sér stað. Samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 er viðmiðunartíminn nú 12 mánuðir. Gildir þá einu hvort um einn ótímabundinn leigusamning er að ræða eða marga tímabundna samninga við sama aðila.

---

<sup>1</sup> Lánshæfi einstaklinga hjá Creditinfo er metið á kvarðanum A1-E3, þar sem A1 er besta mögulega einkunn og E3 sú lakasta. Ekki er reiknað lánshæfismat einstaklinga á vanskilaskrá eða þá sem búsettir eru erlendis. Lánshæfismat mælir líkur á vanskilum næstu tólf mánuði.

Það er stefna Almenna leigufélagsins að gera í öllum tilfellum tímabundna samninga við leigutaka. Við yfirtöku á félaginu Almenna K ehf. (áður Leigufélagið Klettur ehf.) tók Almenna leigufélagið við skyldum samkvæmt umtalsverðum fjölda ótímabundinna leigusamninga, sem unnið hefur verið að því að skipta út fyrir tímabundna samninga. Þann 30. júní 2017 var félagið aðili að 14 ótímabundnum leigusamningum í gegnum dótturfélögin Almenna K ehf. og Almenna BK ehf., en aðrir samningar voru tímabundnir.

Ekki eru gerðir skriflegir leigusamningar við útleigu fasteigna í skammtímaleigu. Bókanir eru gerðar á vefsíðum og er allt utanumhald tengd skammtímaleigu útvistað til þriðja aðila. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum - „Starfsemi- útvistun verkefna“.

## Leigutekjur

Samningsbundin leiga er nær undantekningarlaust bundin vísitölu neysluverðs og er uppreiknuð mánaðarlega samkvæmt breytingum á vísitölu. Almennt er allur rekstrarkostnaður íbúðar, að undanskildum rafmagnskostnaði sem leigutaki greiðir sjálfur, innifalinn í leiguverði. Meðal þess sem er innifalið í leiguverði er kostnaður vegna hitaveitu, vatns- og fráveitugjöld og rekstrarkostnaður sameignar.

Fjöldi gildra langtímaleigusamninga þann 30. júní 2017 voru 1.100 og fjöldi leigutaka 1.087. Félagið var þann 30. júní 2017 með 25 íbúðir sem ekki voru í útleigu, en voru í útleiguferli. Eins og sjá má á neðangreindri töflu þá voru 12 íbúðir í byggingu, 8 íbúðir í viðhaldi og 11 íbúðir í sölufurli.

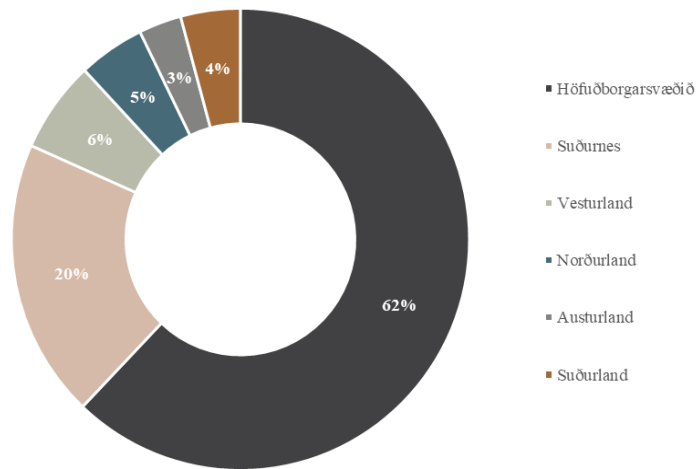
Fjöldi íbúða	
Langtímaleiga	1.100
Skammtímaleiga	58
Lausar	25
Í viðhaldi	8
Í sölufurli	11
Í byggingu	12
<b>Fjöldi fasteigna</b>	<b>1.214</b>

Heildartekjur miðað við fulla nýtingu samkvæmt gildandi langtímaleigusamningum, þann 30. júní 2017, og áætluðum tekjum af þeim langtímaleiguíbúðum sem ekki voru með gilda samninga eru 187 m. kr. á mánuði eða 2.243 m. kr. á ári. Er hér miðað við gildandi leigusamninga og áætlaðar tekjur, af íbúðum sem eru lausar og í viðhaldi. Fjöldi fasteigna, fjöldi fermetra og meðalleiguverð/fermetra í langtímaleigu á mánuði eftir landsvæðum má sjá í töflu hér að neðan.

Landsvæði	Fjöldi fasteigna	Fjöldi fermetra	Meðalleiguverð/fermetra
Höfuðborgarsvæðið	595	53.748	2.025
Suðurnes	284	24.390	1.562
Vesturland	96	9.512	1.315
Norðurland	65	5.940	1.540
Austurland	44	3.988	1.474
Suðurland	60	6.255	1.313
<b>Samtals</b>	<b>1.144</b>	<b>103.833</b>	<b>1.774</b>

Um 62% af tekjum félagsins vegna langtímaleigu eru vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu, eins og sjá má á mynd hér að neðan. Skiptingin er miðað við áætlanir félagsins um hlutfall íbúða í langtímaleigu.

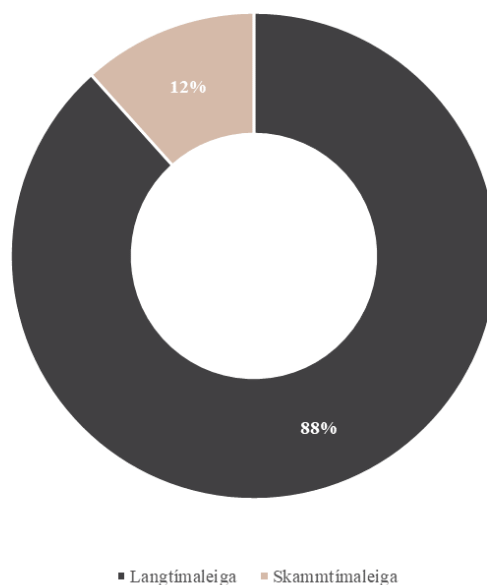
### Skipting langtímaleigutekna eftir landsvæðum



Hluti af fasteignasafni félagsins er leigt út til skamms tíma. Með skammtímaleigu er átt við útleigu á fasteignum í styttri tíma en einn mánuð í senn, aðallega til ferðamanna. Fjöldi íbúða í skammtímaleigu, þann 30. júní 2017 voru 58 íbúðir eða samtals 4.647 fermetrar. Virði þessara eigna var metið á 2.840 m. kr. eða 611 þús.kr./fermetra. Allar eignirnar í skammtímaleigu eru staðsettar í Reykjavík í póstnúmerum 101 og 105. Meðalfjöldi herbergja þessara eigna er 2,8 herbergi og meðalstærð þeirra er um 80 fermetrar.

Heildartekjur af þeim eignum sem voru í skammtímaleigu þann 30. júní 2017 eru 335 m. kr. á ári og er þá búið að taka tillit til meðalnýtingar eignanna. Þá á eftir að gera ráð fyrir þeim sértæka kostnaði sem fylgir skammtímaleigu, sem er áætlaður 126 m.kr. á ári fyrir þær íbúðir sem voru í skammtímaleigu þann 30. júní 2017. Tekjur af skammtímaleigugueignum dreifast hins vegar ekki jafnt yfir árið heldur eru tekjurnar mestar yfir sumarmánuðina en lægri yfir vetrartímann.

### Skipting leigutekna eftir tegund leigu





## Viðhald, endurbætur og framkvæmdir

Viðhald fasteignasafnsins fer fram allan ársins hring en stærri utanhússframkvæmdir raðast á sumarmánuðina vegna veðurskilyrða. Starfsmenn leigufélagsins og verktakar á þeirra vegum skoða eignir í fasteignasafninu með reglulegum hætti m.t.t.viðhalds og endurbóta.

Skipting viðhaldskostnaðar er með þeim hætti að leigutaki annast á sinn kostnað minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla. Leigusali annast á sinn kostnað allt annað viðhald á hinu leigða innanhúss sem utan og á öllu því er fylgir húsnæðinu.

Leigutaka ber að upplýsa leigusala um tjón og bilanir á húsnæðinu og/eða búnaði þess. Vanræki leigutaki tilkynningarskyldu sína skv. framansögðu getur hann orðið bótaskyldur.

Ekki er óalgengt að reynt sé að sinna nauðsynlegri endurnýjun á stærri hlutum eins og á gólfefnum og innréttingum þegar íbúð er á milli leigutaka.

Öllum stærri viðhaldsverkefnum og framkvæmdum er útvistað til þriðja aðila. Slíkum verkefnum er yfirleitt stýrt af starfsmönnum Almenna leigufélagsins en í sumum tilfellum er verkstjórn einnig útvistað.

Kostnaður vegna reglubundins viðhalds, þ.e. viðhalds til þess að halda fasteign í óbreyttu ástandi, er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteign er eignfærður á fjárfestingareignina þegar til hans er stofnað, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um eignfærslu samkvæmt reikningskilareglum. Almenn hefur árlegt gjaldfært reglubundið viðhald verið á bilinu 2-11% af heildartekjum félags og 0,1-0,7% af virði fjárfestingareigna þess. Viðhaldskostnaður er breytilegur á milli fasteignasafnsins þar sem eldri eignasöfn þurfa meira viðhald en þau yngri.

Dótturfélag	Meðalbyggingarár	Viðhald/Tekjur 2016	Viðhald/Fasteignir 2016*
Almenna BK ehf.	1993	10,7%	0,6%
Almenna C ehf.	1958	7,9%	0,5%
Almenna E ehf.	1970	9,9%	0,6%
Almenna K ehf.	1992	5,8%	0,4%
Almenna S23 ehf.	2015	5,4%	0,3%
Almenna S21 ehf.	2008	6,6%	0,4%
Almenna SKB ehf.	2012	11,2%	0,6%
Almenna RED ehf.	2015	1,6%	0,1%
<i>Heildarsafn</i>	<i>1988</i>	<i>7,8%</i>	<i>0,5%</i>

\*Meðaltal vegið eftir fasteignamati 2016

Í töflunni hér að neðan má sjá yfirlit yfir framkvæmdir sem fyrirséð er að muni kosta meira er 10 m.kr. og þurfi að ráðast í á næstu 3-18 mánuðum. Fimmtíu þeirra íbúða sem um ræðir voru yfirteknar í félaginu Almenna BK ehf. (áður BK eignir ehf.) og var Almenna leigufélagið upplýst um ástand þeirra fyrir kaupin. Tekið var tillit til viðhaldsþarfar þessara eigna við verðmat á félaginu.

Landsvæði	Fjöldi íbúða í eigu Almenna leigufélagsins	Hlutdeild Almenna leigufélagsins í framkvæmd	Meðalkostnaður á íbúð
Suðurnes	33	97.350.000	2.950.000
Höfuðborgarsvæðið	46	77.010.000	1.674.130
Akranes	17	47.000.000	2.764.706
<i>Samtals</i>	<i>96</i>	<i>221.360.000</i>	<i>2.305.833</i>

Félagið á 12 ótekjuberandi eignir eða samtals 1.261 fermetra í byggingu á Hverfisgötu 61 sem metnar eru á um 544,4 m.kr. miðað við stöðu framkvæmda 30. júní.2017. Gert er ráð fyrir að þessar eignir verði tekjuberandi á fjórða ársfjórðungi 2017.

## **Fasteignamarkaðurinn**

Almenna leigufélagið starfar á íslenska fasteignamarkaðinum og fjárfestir í vel staðsettu íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu eða nærliggjandi sveitarfélögum.

### **Stærð íbúðarhúsnæðismarkaðarins**

Hér verður fyrst og fremst fjallað um markað með íbúðarhúsnæði og leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu annars vegar og á Suðurnesjum hins vegar. Ástæða þess er að langstærstur hluti af starfsemi Almenna leigufélagsins fer fram á þessum tveimur landfræðilegu mörkuðum.

Í árslok 2016 voru 85.102 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands. Ekki eru til nákvæmar tölur um fjölda leiguíbúða en unnt er að áætla fjöldann með því að nota til þess opinber gögn og kannanir. Samkvæmt gögnum frá Hagstofu Íslands bjuggu 21% landsmanna í leiguhúsnæði árið 2014<sup>2</sup>, en leiða má líkur að því að hlutfallið sé hærra á höfuðborgarsvæðinu. Almennu eru leiguíbúðir minni en eigin íbúðir einstaklinga og því má gera ráð fyrir því að færri einstaklingar búi að meðaltali í leiguíbúð samanborið við þá sem búa í eigin húsnæði. Því má leiða að því líkur að fjöldi leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu sé að minnsta kosti í kringum 18.000 íbúðir. Áætlað hlutfall leiguíbúða sem eingöngu standa ákveðnum þjóðfélagsþópum til boða, til dæmis stúdentaíbúðir og félagslegar íbúðir, er í kringum 23%. Þá benda gögn til þess að 66% leiguíbúða séu í eigu einstaklinga og 11% í eigu einkarekinna leigufélaga.<sup>3</sup>

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands voru 9.740 íbúðir á Suðurnesjum í árslok 2016. Ef gert er ráð fyrir því að 21% þeirra íbúða sé í útleigu ættu að vera rúmlega 2.000 leiguíbúðir á Suðurnesjum. Hins vegar er óhætt að fullyrða að framboð af leiguíbúðum á Suðurnesjum er hlutfallslega hærra og óformleg könnun Almenna leigufélagsins á leigumarkaðinum á Suðurnesjum benti til þess að íbúðir í eigu leigufélaga á Suðurnesjum væru í kringum 2.600 í árslok 2016, en þá eru ótaldar leiguíbúðir í eigu einstaklinga. Hugsanlegar ástæður fyrir þessum hlutfallslega mikla fjölda leiguíbúða á Suðurnesjum gætu verið íbúðir á Ásbrú sem herinn skyldi eftir, auk verulegra áhrifa efnahagshrunsins árið 2008 á fasteignamarkaðinn á Suðurnesjum sem hafði í för með sér að eignir voru yfirteknar af lánastofnunum og settar inn í eignarhaldsfélög.

### **Helstu samkeppnisaðilar**

Eins og áður hefur komið fram er stærstur hluti leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu í eigu einstaklinga sem leigja út eina eða fáeinar íbúðir. Stærstu leigufélögin sem starfa á höfuðborgarsvæðinu eru, auk Almenna leigufélagsins, félögin Heimavellir hf., Félagsbústaðir hf. sem er í eigu Reykjavíkurborgar og rekur félagslegar íbúðir og Félagsstofnun stúdenta sem leigir íbúðir til námsmanna við Háskóla Íslands.

Á Suðurnesjum eru helstu keppinautar Almenna leigufélagsins, fyrir utan einstaklinga í leiguíbúðarekstri, Heimavellir hf., Ásbrú ehf. og Fasteignir Reykjanesbæjar ehf. sem rekur félagslegt íbúðarhúsnæði.

<sup>2</sup> *Félagsvísar: Staða á húsnæðismarkaði 2014*. Birtist í Hagtíðindum, 100. árg. 38. tbl., dags. 09. nóvember 2015.

<sup>3</sup> *Leigjendur*. Skýrsla Gallup unnin fyrir Velferðarráðuneytið í nóvember-desember 2015.

<https://www.stjornarradid.is/media/velferdarraduneyti-media/media/skyrslur2016/Leigjendakonnun-Gallup-2015---230516.pdf>

Markaðshlutdeild Almenna leigufélagsins hefur ekki verið skilgreind opinberlega en í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.*<sup>4</sup>, voru leiddar líkur að því að í kringum 5-10% af leiguíbúðum á höfuðborgarsvæðinu og 10-20% af leiguíbúðum á Suðurnesjum yrðu í eigu Almenna leigufélagsins að samruna loknum. Þá hefur Samkeppniseftirlitið ekki gefið út endanlega skilgreiningu fyrir þann markað sem Almenna leigufélagið starfar á.

## Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

### Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Almenna leigufélagsins eru markaðir af lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 5. apríl 2017.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leiti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnir voru út í maí 2015.

### Stjórnarháttayfirlýsing

Allt hlutafé félagsins er í eigu fagfjárfestisjódöns Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs sem er í rekstri GAMMA Capital Management hf. Vegna tengsla stjórnarmanna félagsins við rekstrarfélag sjóðsins teljast þeir ekki óháðir hluthafa félagsins. Sjá umfjöllun um stjórn í kaflanum „Stjórn og stjórnendur“ Félagið vísar því frá leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins hvað varðar óhæði stjórnarmanna frá stórum hluthöfum félagsins. Þar sem allt hlutafé félagsins er í eigu eins aðila er ekki hætta á hagsmunaárekstrum milli hluthafa og því er ekki talið nauðsynlegt að endurskoða þetta að svo stöddu. Breytist hluthafasamsetning félagsins er talin ástæða til þess að taka til endurskoðunar samsetningu stjórnar hvað varðar óhæði frá hluthöfum.

### Stjórnarhættir

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 18. ágúst 2017 og eru aðgengilegar á vef félagsins <http://www.al.is/#!/investors>.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn félagsins með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Ein undirnefnd stjórnar er starfandi í félaginu sem stjórn félagsins skipar. Endurskoðunarnefnd sem hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga félagsins og yfirfer áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Endurskoðunarnefnd hefur jafnframt eftirlit með innra eftirliti og áhættustjórnun og metur óhæði ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrtækis. Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 18. ágúst 2017.

Stjórn félagsins hefur ákveðið að víkja frá leiðbeiningum Viðskiptaráðs, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins hvað varðar skipun tilnefningarnefndar og starfskjaranefndar. Hluthafasamsetning í Almenna Leigufélaginu er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd. Gengið er út frá því að að allir stjórnarmenn geti þjónað hagsmunum sömu hluthafa. Hið sama gildir um starfskjaranefnd. Þó svo að Almenna leigufélagið annist rekstur á umtalsverðum fjölda fasteigna er stórum hluta starfseminnar útvistað, og starfsmannafjöldi er ekki með þeim hætti að nauðsynlegt sé að starfrækja starfskjaranefnd. Þess í stað ákveður stjórn laun framkvæmdastjóra og

<sup>4</sup> Ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 12/2017, *Kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf.*  
<http://www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/2909>

framkvæmdastjóri ákveður laun starfsmanna. Við þessa ákvörðun stjórnar og heimild framkvæmdastjóra til ráðninga er engu að síður stuðst við samþykktu starfskjarastefnu.

Framkvæmdastjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. María Björk Einarsdóttir hefur verið framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins frá því að félagið hóf starfsemi. Nánari upplýsingar um framkvæmdastjóra frá finna í kaflanum „Stjórn og stjórnendur“.

Stjórn ber ábyrgð á því að ferli við innra eftirlit og áhættustýringu sé innleitt og endurskoðað reglulega með tilliti til þróunar áhættu og breytinga í þáttum sem geta haft áhrif á rekstur félagsins. Stjórn, í samráði við framkvæmdastjóra, greinir og skilyrðir á ársgrundvelli áhættur, eðli þeirra og umfang, sem fylgja starfsemi félagsins. Í áhættustefnu er fjallað um áhættur félagsins eftir tegundum og skilgreint með hvaða hætti félagið lágmarkar líkur á neikvæðum áhrifum á rekstur og fjárhag félagsins vegna hvers áhættuþáttar. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins.

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 28. ágúst 2017 og er markmið hennar að félagið sé virkur þáttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Meðal þeirra aðgerða sem félagið beitir til þess að ná því markmiði er að stuðla að og kosta fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Þannig vill félagið vera fyrirmynd fyrir aðra leigusala á markaði þegar kemur að vönduðum vinnubrögðum. Samfélagsstefnu má nálgast á vef félagsins [www.al.is](http://www.al.is).

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttaryfirlýsingu þessa þann 28. ágúst 2017.

### ***Endurskoðunarnefnd***

Endurskoðunarnefnd Almenna leigufélagsins var kjörin á stjórnarfundi 12. september 2017. Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

- Guðmundur Frímannsson formaður, löggiltur endurskoðandi, sjálfstætt starfandi.
- Björg Sigurðardóttir, löggiltur endurskoðandi, sjálfstætt starfandi.
- Kjartan G. Gunnarsson, viðskiptafræðingur hjá GCM Advisory ehf.

Hlutverk endurskoðunarnefndar nær til Almenna leigufélagsins og félaga innan samstæðu Almenna leigufélagsins. Endurskoðunarnefnd ber ábyrgð á eftirfarandi verkefnum:

1. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil.
2. Endurskoðunarnefnd metur óhæði ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrtækis. Hvað þetta varðar ber endurskoðanda árlega að gera endurskoðunarnefnd grein fyrir störfum sínum og óhæði, og skila skriflegri skýrslu um mikilvæg atriði sem fram hafa komið við endurskoðunina.
3. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirliti og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins. Í því felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að framkvæmdar séu reglulegar úttektir á áhættuþáttum félagsins og ferli við að stýra þeim.

Formaður endurskoðunarnefndar boðar nefndina á fundi og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd ber að starfa samkvæmt starfsáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár. Nefndin skal funda á hverjum ársfjórðungi til að fara yfir ársfjórðungsuppgjör og ársreikninga. Formanni nefndar ber að boða nefndarmenn á fundi ef einhver nefndarmanna, stjórnarformaður félagsins, endurskoðandi eða framkvæmastjóri krefst þess.

### **Stjórn, stjórnendur og regluvöður**

Stjórn Almenna leigufélagsins er skipuð af þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn.

#### *Ingvi H. Óskarsson- stjórnarformaður*

Ingvi er með embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands, frá árinu 1998 og LL. M. gráðu frá Columbia Law School, frá árinu 2004. Á árinu 2008 útskrifaðist Ingvi með M.Sc. í fjármálum frá London Business School. Ingvi starfaði hjá Íslandsbanka hf. og Glitni banka hf. á árunum 2004-2011, m.a. sem forstöðumaður lögfræðiráðgjafar og sem verkefnastjóri í fyrirtækjaráðgjöf. Þá starfaði Ingvi hjá Lögmennum Lækjargötu ehf., sem meðeigandi, á árunum 2011-2017, áður en hann réði sig til starfa sem framkvæmdastjóri sérhæfðra fjárfestinga hjá Gamma Capital Management hf. Ingvi er varamaður í stjórn Domus eigna GP ehf. Domus eignir GP ehf. á hlut í félögunum Domus eignir slhf. og Domus eignir 2 slhf. sem fjárfesta og leigja út íbúðarhúsnæði sem er nær eingöngu sérbýli. Jafnframt er Domus eignir GP ehf. ábyrgðaraðili beggja félaganna og ritar fyrirvarmaður ábyrgðaraðila firma þeirra. Almenna leigufélagið sér um leiguumsýslu fyrir Domus eignir slhf. og Domus eignir 2 slhf. gegn þóknun. Lögfræðistofan Lögmennum Lækjargötu ehf. fær greidda þóknun úr hendi útgefanda fyrir vinnu sína sem ráðgjafi við gerð grunnlýsingarinnar. Lögmennum Lækjargötu var ráðin til verksins áður en Ingvi H. Óskarsson, þá starfsmaður og meðeigandi stofunnar, hóf störf hjá Gamma Capital Management hf. og tók við stjórnarsetu hjá Almenna leigufélaginu. Ingvi hefur enga persónulega hagsmuni af því að lögfræðistofan Lögmennum Lækjargötu vinni sem ráðgjafi fyrir útgefanda. Fyrir utan tengsl Ingva við Domus eignir GP ehf., og hluthafa útgefanda, fagfjárfestastjóðinn Almenna leigufélagið eignarhaldssjóð, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

#### *Sölvi H. Blöndal, meðstjórnandi*

Sölvi Blöndal lauk B.Sc. prófi í hagfræði frá Háskóla Íslands með áherslu á verðmyndun á fasteignamarkaði. Sölvi starfaði fyrir Greiningardeild Kaupþings frá 2007 fram í ágúst 2008 og hafði með höndum greiningar á íbúðar- og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Sölvi lauk síðan M.Sc. prófi í hagfræði frá háskólanum í Stokkhólmi árið 2010. Á árunum 2010-2011 stundaði Sölvi rannsóknir á fasteignaverði í Stokkhólmi á vegum Sveriges Riksbank en hann hefur starfað við greiningar og fjárfestingar hjá GAMMA Capital Management hf. frá árinu 2011. Sölvi er aðalmaður í stjórn Domus eigna GP ehf. Domus eignir GP ehf. á hlut í félögunum Domus eignir slhf. og Domus eignir 2 slhf. sem fjárfestar í og leigja út íbúðarhúsnæði sem er nær eingöngu sérbýli. Jafnframt er Domus eignir GP ehf. ábyrgðaraðili beggja félaganna og ritar fyrirvarmaður ábyrgðaraðila firma þeirra. Sölvi er einnig framkvæmdastjóri félagsins Domus eignir 2 slhf. Almenna leigufélagið sér um leiguumsýslu fyrir Domus eignir slhf. og Domus eignir 2 slhf. gegn þóknun. Fyrir utan tengsl Sölva við Domus eignir GP ehf., Domus eignir slhf., Domus eignir 2 slhf. og hluthafa útgefanda, fagfjárfestastjóðinn Almenna leigufélagið eignarhaldssjóð, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda

#### *Kjartan G. Gunnarsson, meðstjórnandi*

Kjartan er með Cand.Oecon gráðu frá Háskóla Íslands, frá árinu 1983. Hann starfaði sem framkvæmdastjóri SP-Fjármögnunar hf. frá 1995-2012 og var framkvæmdastjóri Lykils Fjármögnunar 2012-2014. Kjartan starfaði sem sjálfstæður ráðgjafi, frá árinu 2014-2015, áður en hann hóf störf hjá GAMMA Capital Management hf. árið 2015. Frá árinu 2016 hefur Kjartan starfað hjá GCM Advisory

ehf. Fyrir utan tengsl hans við hluthafa útgefanda, fagfjárfestastjóðinn Almenna leigufélagið eignarhaldssjóð, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

*María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri*

María er með B.Sc. í rekstarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík, frá árinu 2012. Á árunum 2012-2013, starfaði María sem ráðgjafi hjá Íslandsbanka hf. Í kjölfarið hóf hún störf hjá GAMMA Capital Management hf., sem starfsmaður við sérhæfðar fjárfestingar. Á árinu 2014 varð María framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins.

Viðskiptaheimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Almenna leigufélagsins er Garðastræti 37, 101 Reykjavík.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan.

*Regluvörður*

Stjórn félagsins hefur ráðið Aðalbjörgu Svandísi Sigurjónsdóttur, starfsmann félagsins, til að vera regluvörður félagsins frá og með september 2017. Staðgengill regluvarðar er Katrín Þrastardóttir, sem einnig er starfsmaður Almenna leigufélagsins.

## **Hluthafar og hlutafé**

### **Hlutafé**

Hlutafé Almenna leigufélagsins er 1.030.713.834 krónur og er það allt greitt. Hlutir skiptast í margfeldi einnar krónu, sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma. Skipting hluta í aðrar einingar er þó heimil með samþykki félagsstjórnar. Samkvæmt grein 21 í samþykktum Almenna leigufélagsins skulu breytingar á samþykktum bornar undir hluthafafund og þurfa þær að hljóta samþykkis hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum af því hlutafé í útgefanda sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum.

Samkvæmt grein 5 í samþykktum Almenna leigufélagsins er heimilt að hækka hlutafé með ályktun hluthafafundar og þarf til hækkunarinnar sama magn atkvæða og til breytingar á samþykktum Almenna leigufélagsins. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkingu hlutafjár með sama atkvæðamagni og þarf til að breyta samþykktum útgefanda.

Samkvæmt grein 7 í samþykktum hefur stjórn Almenna leigufélagsins forkaupsrétt fyrir hönd Almenna leigufélagsins að föllum hlutum. Að útgefanda frágengnum hefur hluthafi forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta, skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur eins mánaðar frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en þrjú mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverðið var greitt. Eigendaskipti vegna arfsals til lögerfingja við andlát hluthafa lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum. Samkvæmt grein 7 í samþykktum er kveðið á um að það sé óheimilt að veðsetja eða gefa hluti í útgefanda án samþykkis félagsstjórnar.

Almenna leigufélaginu er óheimilt að veita lán út á hluti sína samkvæmt 8. grein í samþykktum þess. Almenna leigufélaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa hverju sinni. Það er þó óheimilt að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem útgefandi á.

Samkvæmt grein 9 í samþykktum útgefanda er hluthafi ekki ábyrgur fyrir skuldbindingum útgefanda umfram hlut sinn í Almenna leigufélaginu.

Eitt atkvæði fylgir hverri einni krónu hlutfjáreignar, samkvæmt grein 13 í samþykktum Almenna leigufélagsins. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til þess að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í Almenna leigufélaginu og hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema landslög standi til annars.

### **Hluthafar**

Allt hlutafé í Almenna leigufélaginu, eða 1.030.713.834 hlutir, er í eigu sama aðila, fagfjárfestastjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs, kt. 520914-9510.

Samkvæmt 6. grein í samþykktum Almenna leigufélagsins skal stjórn þess halda hlutaskrá samkvæmt lögum og skal skrá í hana nafn eiganda hver einstaks hlutar í Almenna leigufélaginu, ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum, samkvæmt 13 grein í samþykktum Almenna leigufélagsins. Samþykki allra hluthafa þarf til þess: i) að skylda hluthafa til þess að leggja fram fé til félagsþarfa fram yfir skuldbindingar sínar, ii) að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum, iii) að breyta tilgangi Almenna leigufélagsins að verulegu leyti, iv) að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

### **Endurskoðendur**

Á aðalfundi Almenna leigufélagsins þann 2. maí 2017 var Deloitte ehf. kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi kosið endurskoðandi félagsins og fyrir þeirra hönd Pálína Árnadóttir, kt. 291073-4419 og Gunnar Þorvarðarson, kt. 241082-4239.

Deloitte ehf., hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem félagið hefur starfað fyrir útgefanda.

## FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í grunnlýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2015 til 30. júní 2017. Jafnframt eru birtar í grunnlýsingunni „pro-forma“ fjárhagsupplýsingar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017. Pro-forma fjárhagsupplýsingar voru samdar til að sýna áhrif kaupa félagsins á BK eignum ehf., ef kaupin hefðu átt sér stað 1. janúar 2017 í stað 1. apríl 2017. Ársreikningar Almenna leigufélagsins fyrir árin 2015 og 2016 og árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði árunna 2016 og 2017 má finna í heild sinni, ásamt pro-forma fjárhagsupplýsingum, fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 má finna í heild sinni, í kaflanum „Ársreikningur, árshlutareikningar og pro forma fjárhagsupplýsingar“, ásamt skýringum, skýrslum stjórnar og áritunum óháðs endurskoðanda.

Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 er endurskoðaður af endurskoðanda félagsins og gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga (IAS 34), eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins- og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og hafa lagagildi á Íslandi skv. lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Pro-forma fjárhagsupplýsingar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 voru gerðar í samræmi við alþjóðlegan staðal um staðfestingaverkefni (ISAE) 3420, sem fjallar um staðfestingu á „pro-forma“ fjárhagsupplýsingum í útboðslýsingum, sem gefinn er út af International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Hvorki var framkvæmd endurskoðun né könnun á „pro-forma“ fjárhagsupplýsingum fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017. Ársreikningur fyrir árið 2016 er endurskoðaður skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðla (IFRS), eins og hann var samþykktur af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og hafa lagagildi á Íslandi skv. lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Ársreikningur 2015 var endurskoðaður og gerður í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Ekki hafa orðin neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2017.

Á tímabilinu 1. júlí 2017 til dagsetningar þessarar grunnlýsingar er búið að selja fjórar fasteignir félagsins. Jafnframt liggur fyrir samþykkt kauptilboð í fimm fasteignir. Samtals bókfært virði þessara fasteigna er kr. 373.093.174,-. Söluandvirði þessara fasteigna fer inn á lán félagsins. Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar er stærð fasteignasafnsins því 108.749 fermetrar, fasteignamat 28.687.250 þús.kr. og brunabótamat 30.134.556 þús.kr, m.v. að kauptilboðin fimm ganga í gegn.



## Samandregnar fjárhagsupplýsingar

### Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu eru rekstrarreikningar Almenna leigufélagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 og fyrstu sex mánuði ársins 2016 og fjárhagsárin 2016 og 2015.

### Tafla: Rekstrarreikningur

	2017 1.1.-30.6.2017	2016 1.1.-30.6.2016	2016 1.1.-31.12.2016	2015 1.1.-31.12.2015
Leigutekjur	1.032.443	-	122.011	-
Söluhagnaður fjárfestingareigna	43.975	-	-	-
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	- 377.352	-	- 43.532	-
Hreinar leigutekjur	699.065	-	78.479	-
Aðrar tekjur	2.747	51.213	85.399	32.091
Rekstrarkostnaður	- 127.785	- 38.237	- 107.794	34.888
	- 125.038	12.976	- 22.395	- 2.797
Matsbreytingar fjárfestingareigna	406.310	-	1.161.759	-
Virðisrýrnun	- 244.102	-	-	-
Afskriftir	- 6.397	- 170	- 5.225	- 170
	155.811	- 170	1.156.534	- 170
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði	729.839	12.806	1.212.617	- 2.967
Fjármunatekjur	5.232	-	7.248	8
Fjármagnsgjöld	- 855.454	- 417	- 119.977	- 141
Hrein fjármagnsgjöld	- 850.222	- 417	- 112.729	- 133
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	- 120.383	12.389	1.099.888	- 3.100
Tekjuskattur	- 81.120	- 2.478	32.925	613
<b>Heildarafkoma tímabilsins</b>	<b>- 201.503</b>	<b>9.911</b>	<b>1.132.813</b>	<b>- 2.487</b>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Öll dótturfélög Almenna leigufélagsins voru keypt á síðari hluta ársins 2016 og á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017. Á árinu 2016 keypti félagið eignarhlut í níu dótturfélögum, Almenna C slhf., Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED I hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf., og E1 ehf., Í árslok 2016 voru 871 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni. Í mars 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Almenna leigufélagsins á BK eignum ehf. (nú Almenna BK ehf.) og eftir kaupin voru leiguíbúðir í rekstri samstæðunnar 1.231 talsins.

## Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu eru efnahagsreikningar Almenna leigufélagsins þann 30. júní 2017, 30 júní 2016 og 31. desember 2015 og 2016. Jafnframt er að finna efnahagsreikning fyrir árin 2016 og 2015.

### Tafla : Efnahagsreikningur

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>				
Fjárfestingareignir	39.086.942	29.826.146	29.826.146	-
Óefnislegar eignir	18.867	14.121	14.121	1.529
Rekstarfjármunir	33.970	37.998	37.998	-
Skatteign	7.441	1.017	1.017	2.344
Fastafjármunir	39.147.220	29.879.282	29.879.282	3.873
Viðskiptakröfur	194.040	46.565	46.565	2.049
Aðrar skammtímakröfur	16.675	14.998	14.998	2
Handbært fé	667.155	456.482	456.482	2.119
Veltufjármunir	877.870	518.045	518.045	4.170
<b>Eignir samtals</b>	<b>40.025.090</b>	<b>30.397.328</b>	<b>30.397.327</b>	<b>8.043</b>
<b>Eigið fé</b>				
Hlutfé	1.030.714	860.214	860.214	11.707
Yfirverðsreikningur	9.171.063	7.636.563	7.636.563	-
Bundinn hlutdeildarreikningur	1.741.300	1.151.130	1.151.130	-
Ójafnað eigið fé	- 2.155.543	- 1.363.871	- 1.363.871	- 9.413
Eigið fé	9.787.533	8.284.036	8.284.036	2.294
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>				
Vaxtaberandi skuldir	19.552.391	16.331.292	16.331.292	-
Skuldir við tengda aðila	2.432.070	1.667.024	1.667.024	1.160,00
Tekjuskattskuldbinding	2.842.899	2.255.332	2.255.332	-
Langtímaskuldir og skuldbindingar	24.827.359	20.253.648	20.253.648	1.160
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	401.029	243.721	243.721	4.590,00
Næsta árs afborgun af langtímalánum	5.009.168	1.615.922	1.615.922	-
Skammtímaskuldir	5.410.197	1.859.643	1.859.643	4.590
Skuldir samtals	30.237.557	22.113.291	22.113.291	5.749,00
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>40.025.090</b>	<b>30.397.328</b>	<b>30.397.327</b>	<b>8.043</b>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

## Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 og fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2016. Jafnframt er að finna sjóðstreymi fyrir árin 2016 og 2015.

	2017		2016		2016		2015	
	1.1.-30.6.2017		1.1.-30.6.2016		1.1.-31.12.2016		1.1.-31.12.2015	
<b>Rekstrarhreyfingar</b>								
(Tap) hagnaður tímabilsins	-	201.503	9.911		1.132.813	-	2.487	
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:								
Söluhagnaður	-	43.975	-	-	3.848	-	-	
Virðisrýrnun		244.102	-					
Afskriftir		6.397	170		5.225		170	
Matsbreyting fjárfestingareigna	-	406.310	-	-	1.161.759	-	-	
Matsbreyting fjáreigna					496			
Hrein fjármagnsgjöld		850.222	417				-	
Tekjuskattur		81.120	2.478	-	32.925	-	613	
Áfallnir vextir langtímalána					54.839		106	
<b>Veltufé til (frá) rekstrar</b>		<b>530.053</b>	<b>12.976</b>	<b>-</b>	<b>6.151</b>	<b>-</b>	<b>2.824</b>	
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:								
Skammtímafröfur, lækkun		1.728	1.989	-	55.309	-	149	
Skammtímaskuldir, hækkun		1.514	11.867		46.173		3.498	
Breyting rekstartengdra eigna og skulda		3.242	13.856	-	9.136		3.349	
Handbært fé frá rekstri án vaxta		533.295	26.832					
Innborgaðar vaxtatekjur		5.232	-					
Greidd vaxtagjöld	-	510.646	-	359				
<b>Handbært fé (til) frá rekstri</b>		<b>27.882</b>	<b>26.473</b>	<b>-</b>	<b>15.287</b>		<b>525</b>	
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>								
Fjárfesting í fjárfestingareignum	-	188.840	-					
Söluverð fjárfestingareigna		399.700	-					
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	-	7.114	-		-	-	1.699	
Fjárfesting í dótturfélögum	-	2.206.922	-	-	8.796.398		-	
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum	-	555.000	-					
Kröfur vegna sölu fjárfestingareigna	-	140.292	-					
Kröfur á tengdan aðila		-	26.442	-	492.109		-	
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>-</b>	<b>2.698.468</b>	<b>-</b>	<b>26.442</b>	<b>-</b>	<b>9.288.507</b>	<b>-</b>	<b>1.699</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>								
Tekin ný langtímalán		105.320	-		8.020.194		-	
Afborganir lána	-	584.412	-	-	8.424.344		-	
Útgáfa skuldabréfa		1.005.000	-		1.668.772		-	
Skuldir við tengda aðila		650.351	-		8.485.070		2.107	
Hlutfjárhækkun		1.705.000	-		-		-	
Skammtímaskuldir, breyting					8.464			
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>2.881.259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.758.156</b>		<b>2.107</b>	
<b>Hækkun handbærs fjár</b>		<b>210.673</b>	<b>32</b>		<b>454.362</b>		<b>933</b>	
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b>		<b>456.482</b>	<b>2.119</b>		<b>2.119</b>		<b>1.186,00</b>	
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b>		<b>667.155</b>	<b>2.151</b>		<b>456.482</b>		<b>2.119</b>	
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>								
Fjárfesting í dótturfélögum	-	555.000	-					
Fjárfesting í hlutdeildarskírteinum		555.000	-					
<b>Aðrar upplýsingar:</b>								
Mótteknir vextir					7.248		8	

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

## Pro forma fjárhagsupplýsingar

Pro-forma fjárhagsupplýsingar Almenna leigufélagsins ehf. hafa verið gerðar til að sýna áhrif kaupa Almenna leigufélagsins á BK eignum ehf. á rekstur og sjóðstreymi samstæðunnar hefðu kaupin verið gerð þann 1. janúar 2017 í stað 1. apríl 2017. Stuðst hefur verið við samstæðurekstrarreikning og samstæðusjóðstreymi fyrir tímabilið 1. janúar 2017 til 30. júní 2017 úr árshlutareikningi Almenna leigufélagsins fyrir ofangreint tímabil sem gerður var í samræmi við IAS 34. Framangreindur árshlutareikningur hefur einnig verið kannaður af Deloitte í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410. Við hann hefur verið bætt óárituðum fjárhagsupplýsingum BK eigna fyrir tímabilið 1. janúar 2017 - 31. mars 2017, án áhrifa af matsbreytingum fjárfestingareigna.

Tilgangur „pro-forma“ fjárhagsupplýsinga í útgáfulýsingu þessari er eingöngu að lýsa áhrifum vegna verulegra atburða eða viðskipta eins og þau hefðu átt sér stað fyrr en raunin var til frekari útskýringar. Ekki er því hægt að staðfesta að raunveruleg niðurstaða vegna kaupa Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf. hefði verið eins og kemur fram í „pro forma“ fjárhagsupplýsingunum, ef þau hefðu raunverulega átt sér stað þann 1. janúar 2017.

Ályktun um hvort „pro forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingar fyrir samstæðuna hafi verið samsettar í öllum megin atriðum í samræmi við gefnar forsendur felst í aðgerðum til að meta hvort gefnar forsendur útgefandans um „pro-forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar gefi viðeigandi mynd að teknu tilliti til atburðarins eða viðskiptanna sem um ræðir og afla fullnægjandi gagna um hvort „pro-forma“ leiðréttingarnar gefi rétta mynd af forsendunum.

Aðferðirnar sem valdar eru byggja á mati endurskoðanda útgefanda að teknu tilliti til eðli félagsins, atburðarins eða viðskiptanna sem „pro-forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar byggja á og öðrum viðeigandi upplýsingum. Endurskoðendur útgefandans telja að „pro-forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar fyrir Almenna leigufélagið hafi verið settar saman í öllum megin atriðum í samræmi við gefnar forsendur.

## Pro-forma rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er „pro-forma“ rekstrarreikningur Almenna leigufélagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017.

	Könnuð samstæða Almenna leigufélagsins 1.1.-30.6.2017		Leiðréttingar	Pro Forma samstæða Almenna leigufélagsins 1.1.-30.6.2017
Leigutekjur		1.032.443	138.953	1.171.396
Hagnaður af sölu eigna		43.975	24.004	67.977
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-	377.352	- 74.938	- 452.290
		<u>699.065</u>	<u>88.019</u>	<u>787.083</u>
Aðrar tekjur		2.747	1.296,00	4.043
Laun og launatengd gjöld	-	43.723	- 3.673,00	- 47.397
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-	84.062	- 5.809,00	- 89.870
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		574.027	79.833	653.859
Matsbreyting fjárfestingareigna		406.310		406.310
Virðisrýrnun viðskiptavildar	-	244.102	-	- 244.102
Afskriftir	-	6.397	-	- 6.397
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		729.839	79.834	809.671
Vaxtatekjur		5.232	89	5.321
Vaxtagjöld	-	855.454	- 98.456	- 953.910
		<u>850.222</u>	<u>98.367</u>	<u>948.589</u>
Afkoma fyrir tekjuskatt	-	120.383	- 18.536	- 138.919
Tekjuskattur	-	81.120	3.707	77.413
<b>Afkoma</b>	-	<u>201.503</u>	<u>14.829</u>	<u>216.332</u>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

## Pro-forma sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er „pro-forma“ sjóðstreymi fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017.

	<b>Könnuð samstæða Almenna leigufélagsins</b>		<b>Pro Forma samstæða Almenna leigufélagsins</b>
	<b>1.1.- 30.6.2017</b>	<b>Leiðréttingar</b>	<b>1.1.- 30.6.2017</b>
Veltufé frá (til) rekstrar	- 60.031	- 13.083	- 73.114
Handbært fé til rekstrar	- 30.225	- 28.274	- 58.498
Fjárfestingarhreyfingar	- 2.698.468	26.771	- 2.671.697
Fjármögnunarhreyfingar	2.939.365	1.503	2.940.868
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	210.673	-	210.673
Handbært fé í ársbyrjun	456.482	-	456.482
Handbært fé í lok tímabilsins	667.155	-	667.155

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna*

**ÁRSREIKNINGUR, ÁRSHLUTAREIKNINGUR OG PRO-FORMA  
FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR**

Almenna leigufélagið ehf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
30. júní 2017



# Efnisyfirlit

---

	Bls.		Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar .....	3	Efnahagsreikningur .....	7
Áritun óháðra endurskoðenda .....	4	Yfirlit um eigið fé .....	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	6	Yfirlit um sjóðstreymi .....	9
		Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

---

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

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

Samandregni árs hlutareikningur Almenna leigufélagsins ehf. hefur að geyma samstæðuárs hlutareikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Almenna BK ehf., Almenna C slhf., Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf. og E1 ehf.

Tap varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017 að fjárhæð 201,5 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok júní 2017 nam 9.787,5 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 40.025,1 millj. kr. í lok júní 2017.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 860.213,8 millj. kr. Á tímabilinu var hlutfé félagsins aukið um 170,5 millj. kr. og nemur í lok júní 1.030,7 millj. kr. Í lok júní 2017 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður eins og í ársbyrjun.

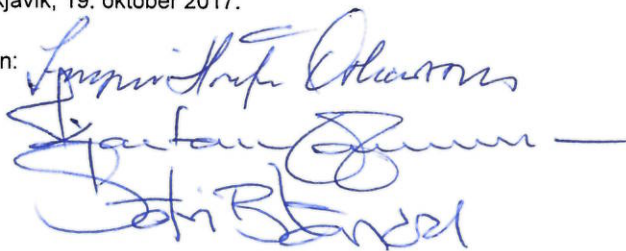
Á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017 gengu í gegn kaup félagsins á öllu hlutfé í Almenna BK ehf. Í lok júní voru 1.231 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2017, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samandreginn samstæðuárs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. október 2017.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa Almenna leigufélagsins ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir tímabilið 1.1-30.6.2017. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins fyrir tímabilið 1.1-30.6.2017, efnahag þess 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1.1-30.6.2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

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

## Aðrar upplýsingar

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

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

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

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

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuárshlutareikningnum

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

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

## Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuárshlutareikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuárshlutareikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuárshlutareikningsins, einar og sér eða samanlagðar.



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuárshlutareikningnum, 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 samstæðuárshlutareiknings, 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.

- 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 samstæðuárshlutareikningsins 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.

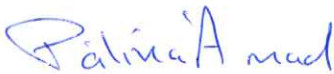
- Metum í heild sinni hvort samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuárshlutareikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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

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

Kópavogur, 19. október 2017.

**Deloitte ehf.**



Pálína Árnadóttir  
Endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson  
Endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.*
Leigutekjur .....		1.032.443	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		43.975	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 377.352)	0
Hreinar leigutekjur		699.065	0
Aðrar tekjur .....		2.747	51.213
Rekstrarkostnaður .....		( 127.785)	( 38.237)
		( 125.038)	12.976
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	406.310	0
Virðisrýrnun .....		( 244.102)	0
Afskriftir .....	6-7	( 6.397)	( 170)
		155.811	( 170)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....		729.839	12.806
Fjármunatekjur .....		5.232	0
Fjármagnsgjöld .....		( 855.454)	( 417)
Hrein fjármagnsgjöld		( 850.222)	( 417)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		( 120.383)	12.389
Tekjuskattur .....	4	( 81.120)	( 2.478)
<b>Heildarafkoma tímabilsins</b> .....		( 201.503)	9.911

\* Sjá skýringu 1

# Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	39.086.942	29.826.146
Óefnislegar eignir .....	6	18.867	14.121
Rekstrarfjármunir .....	7	33.970	37.998
Skatteign .....	11	7.441	1.017
Fastafjármunir		<u>39.147.220</u>	<u>29.879.282</u>
Viðskiptakröfur .....		194.040	46.565
Aðrar skammtímakröfur .....		16.675	14.998
Handbært fé .....		667.155	456.482
Veltufjármunir		<u>877.870</u>	<u>518.045</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>40.025.090</u></u>	<u><u>30.397.328</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur .....		9.171.063	7.636.563
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.741.300	1.151.130
Ójafnað eigið fé .....		( 2.155.543)	( 1.363.871)
Eigið fé	9	<u>9.787.533</u>	<u>8.284.036</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	10	19.552.391	16.331.292
Skuldir við tengda aðila .....	13	2.432.070	1.667.024
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	2.842.899	2.255.332
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>24.827.359</u>	<u>20.253.648</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		401.029	243.721
Næsta árs afborgun af langtímalánum .....	10	5.009.168	1.615.922
Skammtímaskuldir		<u>5.410.197</u>	<u>1.859.643</u>
Skuldir samtals		<u>30.237.557</u>	<u>22.113.291</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>40.025.090</u></u>	<u><u>30.397.328</u></u>

# Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
<b>1. janúar til 30. júní 2017</b>					
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	860.214	7.636.563	1.151.130	( 1.363.870)	8.284.036
Hækkun hlutfjár .....	170.500	1.534.500			1.705.000
Heildarafkoma tímabilsins .....				( 201.503)	( 201.503)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			590.170	( 590.170)	0
Eigið fé 30. júní 2017 .....	<u>1.030.714</u>	<u>9.171.063</u>	<u>1.741.300</u>	<u>( 2.155.543)</u>	<u>9.787.533</u>
<b>1. janúar til 30. júní 2016</b>					
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	11.707	0	0	( 9.413)	2.294
Heildarafkoma tímabilsins .....				9.911	9.911
Eigið fé 30. júní 2016 .....	<u>11.707</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>498</u>	<u>12.205</u>

# Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.*
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	201.503)	9.911
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður .....	(	43.975)	0
Virðisrýrnun .....		244.102	0
Afskriftir .....	6-7	6.397	170
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	( 406.310)	0
Hrein fjármagnsgjöld .....		850.222	417
Tekjuskattur .....	4	81.120	2.478
		<u>530.053</u>	<u>12.976</u>
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun .....		1.728	1.989
Skammtímaskuldir, hækkun .....		1.514	11.867
Breyting rekstartengdra eigna og skulda		<u>3.243</u>	<u>13.856</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>533.295</u>	<u>26.832</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		5.232	0
Greidd vaxtagjöld .....	(	510.646)	( 359)
Handbært fé (til) frá rekstri		<u>27.882</u>	<u>26.473</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	188.840)	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		399.700	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	(	7.114)	0
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	2.206.922)	0
Fjárfesting í hlutdeildarskirteinum .....	(	555.000)	0
Kröfur vegna sölu fjárfestingareigna .....	(	140.292)	0
Kröfur á tengdan aðila .....		0	( 26.442)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.698.468)</u>	<u>( 26.442)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		105.320	0
Afborganir lána .....	(	584.412)	0
Útgáfa skuldabréfa .....		1.005.000	0
Skuldir við tengda aðila .....		650.351	0
Hlutfjárhækkun .....		1.705.000	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.881.259</u>	<u>0</u>
Hækkun handbærs fjár .....		210.673	32
Handbært fé í ársbyrjun .....		456.482	2.119
Handbært fé í lok tímabilsins .....		<u>667.155</u>	<u>2.151</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	555.000)	0
Fjárfesting í hlutdeildarskirteinum .....		555.000	0



# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru í Garðastræti 37, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðu fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 8 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

Samantölur í rekstrarreikningi og yfirliti um sjóðstreymi eru óendurskoðaðar og er þar einungis um rekstur Almenna leigufélagsins ehf. að ræða á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016 þar sem félagið keypti 100% eignarhluti í dótturfélögnum ekki fyrr en undir lok ársins 2016 og á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### 2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2016. Ársreikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

### 2.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Árs hlutareikningur samstæðu er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Árs hlutareikningur er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Fjárhæðir eru sýndar í þúsundum króna.

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaðferðir (framhald)

#### 2.3 Samstæða

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

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

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

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

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

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

#### 2.4 Tekjur

##### Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Samstæðan er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali.

##### Fjármunatekjur

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

#### 2.5 Erlendir gjaldmiðlar

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

## 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

### 2.6 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

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

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

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

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

### 2.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 5 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

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

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

### 2.8 Óefnislegar eignir

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 2.10 Skuldbindingar

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

#### 2.11 Fjármálagerningar

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

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

#### 2.12 Fjáreignir

Fjáreignum samstæðunnar er skipt í eftirfarandi flokka: fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir eðli og tilgangi fjáreignarinnar. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöka fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

##### Virkir vextir

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

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

##### Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

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

Hagnaður eða tap af endurmati fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru færð í rekstrarreikning, ásamt vaxtatekjum og arði. Gangvirði er ákvarðað eins og lýst er í skýringu 5.

##### Lán og kröfur

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

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

##### Virðisrýrnun fjáreigna

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

##### Afskráning fjáreigna

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

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 2.13 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

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

##### Eiginfjárgerningar

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

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

##### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

#### 2.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

#### 2.15 Fjármagnskostnaður

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

### 3. Reikningshaldslegt mat

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

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

### 4. Tekjuskattur

Tekjuskattur tímabilsins nemur 81,1 milljónum króna (2016: -32,9 milljónir) og er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar.

	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Greining á virku skatthlutfalli:		
Hagnaður (tap) fyrir skatta .....	(120.383)	12.389
Skatthlutfall 20% (2016: 20%) .....	(24.077)	2.478
Áhrif ósjálfstæðra skattaðila .....	111.568	0
Aðrir liðir .....	(6.372)	0
	<u>81.120</u>	<u>2.478</u>

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Staða í ársbyrjun .....	29.826.146	0
Fjárfesting í nýjum fjárfestingaeignum .....	20.000	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingaeignum .....	168.840	0
Seldar fjárfestingareignir .....	(355.725)	0
Yfirtekið í samstæðu .....	9.021.372	28.664.386
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	406.310	1.161.759
Aðrar breytingar .....	0	0
Staða í lok tímabilsins .....	39.086.942	29.826.146

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

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

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

Við ákvörðun á gangvirðis í lok júní 2017 var stuðst við tekjur samkvæmt nügildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 2,2% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,4-7,7% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans eru:	30.6.2017	31.12.2016
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.) .....	830-3800	904-3688
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.) .....	1.900	2.143
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,1%	6,1%

### Næmnigreining:

	30.6.2017	31.12.2016
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+1.951 m.kr. / -1.858 m.kr.	+1.376 m.kr. / -1.310 m.kr.
Hækkun (lækkun) á WACC um 0,5% .....	+4.613 m.kr. / -3.668 m.kr.	+3.524 m.kr. / -2.822 m.kr.

### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 39.086,9 milljónir króna í lok júní 2017 hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 24.561,6 milljónir króna.

## Skýringar, frh.:

### 6. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig: **30.6.2017** **31.12.2016**

#### Bókfært verð:

Hugbúnaður tölvukerfa ..... **18.867** **14.121**

#### Kostnaðarverð

**Hugbúnaður**

Staða 1. janúar 2016 ..... 1.699

Yfirtekið við kaup á dótturfélögum ..... **17.092**

Staða 31. desember 2016 ..... **18.791**

Viðbætur tímabilsins ..... **7.114**

Staða 30. júní 2017 ..... **25.905**

#### Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun

Staða 1. janúar 2016 ..... (170)

Afskriftir ársins ..... **(4.500)**

Staða 31. desember 2016 ..... **(4.670)**

Afskriftir tímabilsins ..... **(2.368)**

Staða 30. júní 2017 ..... **(7.038)**

Áætlaður líftími óefnislegra eigna

Hugbúnaður ..... 5 ár

### 7. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig: **30.6.2017** **31.12.2016**

Yfirtekið við kaup á dótturfélögum ..... 37.998 38.553

Afskrift ársins ..... ( 4.028) ( 555)

Bókfært verð í lok tímabilsins ..... **33.970** **37.998**

### 8. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningskilatímabilsins.

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

## Skýringar, frh.:

### 9. Eigið fé

Útgefið hlutafé:	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Hlutafé .....	1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur .....	9.171.063	7.636.563
	<u>10.201.777</u>	<u>8.496.777</u>

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

#### Annað bundið eigið fé

Óinnleystar hlutdeildartekjur í dótturfélögum .....	590.170	1.151.130
	<u>590.170</u>	<u>1.151.130</u>

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

Samkvæmt 41. gr. ársreikningalaga ber félögum að færa hlutdeild í rekstri dótturfélaga umfram því sem nemur mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta á bundinn reikning á meðal eigin fjár.

### 10. Vaxtaberandi skuldir

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

	<b>Vegnrir</b>		<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>meðalvextir</b>	<b>Lokagjalddagi</b>		
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir frá lánastofnunum .....	4,3%	2066	11.743.827	9.641.405
Óverðtryggðar skuldir frá lánastofnunum .....	6,5%	2044	11.787.523	8.305.809
Óverðtryggð skuldabréf .....	10,5%	2019	1.030.209	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>24.561.559</u>	<u>17.947.214</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Afborgun 1. júlí 2017 til 30. júní 2018 .....	5.009.165	1.615.922
Afborgun 1. júlí 2018 til 30. júní 2019 .....	1.345.221	197.433
Afborgun 1. júlí 2019 til 30. júní 2020 .....	207.468	289.665
Afborgun 1. júlí 2020 til 30. júní 2021 .....	8.063.029	7.936.533
Afborgun 1. júlí 2021 til 30. júní 2022 .....	198.046	175.967
Afborgun síðar .....	9.738.631	7.731.694
Næsta árs afborganir þ.m.t. afborganir 1. júlí 2017 til 30. júní 2018 samtals:	<u>24.561.559</u>	<u>17.947.214</u>

Vísað er í skýringu 12 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfylli alla gildandi lánaskilmála í lok tímabilsins.



## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattsskuldbinding

Reiknuð tekjuskattsinneign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Reiknuð skattinneign	Tekjuskatts- skuldbindingar	Samtals
Staða í ársbyrjun .....	1.017	(2.255.332)	(2.254.315)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	(500.023)	(500.023)
Reiknaður tekjuskattur tímabilsins .....	6.424	(87.544)	(81.120)
Staða í lok tímabilsins .....	7.441	(2.842.899)	(2.835.458)

#### Frestaður skattur

Tekjuskattsinneign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir .....	(3.349.859)	(2.651.491)
Rekstrarfjármunir .....	(291)	(20)
Langtímaskuldir .....	(11.921)	(422)
Aðrir liðir .....	2.119	1.258
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	524.494	396.360
	(2.835.458)	(2.254.315)

Tekjuskattsinneign er metin á hverjum uppgjörstigi og einungis færð að því marki að hægt sé að nýta hana á móti skattalegum hagnaði í framtíð.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í lok tímabilsins greinist þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Nýtanlegt til ársins 2023 .....	72.831	72.831
Nýtanlegt til ársins 2024 .....	297.847	297.847
Nýtanlegt til ársins 2025 .....	386.558	380.025
Nýtanlegt til ársins 2026 .....	1.380.598	1.231.096
Nýtanlegt til ársins 2027 .....	484.636	0

### 12. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

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

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

## Skýringar, frh.:

### Markaðsáhætta

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

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í lok tímabilsins:

Fjármálagerningar með fasta vexti	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Verðtryggðar fjárskuldir .....	11.743.827	9.641.405
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	3.461.403	1.667.024
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Handbært fé .....	667.155	456.482
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	11.787.523	8.305.809

### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 11.743,8 milljónir króna eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í lok tímabilsins hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 95,4 millj. kr. fyrir tekjuskatt. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskyldum kostnaðarliðum.

### Útlánaáhætta

Í útlánaáhhættu felst áhættan á því að mótaðilar samstæðunnar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að það tapar á fjármálagerningum sínum. Samstæðan fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhhættu og hefur sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspegla breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhhættu.

Hámarksútlánaáhhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	30.6.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur .....	194.040	46.565
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	16.675	14.998
Handbært fé .....	667.155	456.482
	<u>877.870</u>	<u>518.045</u>

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

## Skýringar, frh.:

### Lausafjánhætta

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

Skuldir 30.6.2017	Innan eins árs	2018-2019	2019-2020	2020	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	0	0	0	6.843.482	6.843.482
Með föstum vöxtum .....	5.009.165	1.345.221	207.468	11.156.224	17.718.077
	5.009.165	1.345.221	207.468	17.999.706	24.561.559

### Rekstraráhætta

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

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

### 13. Tengdir aðilar

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

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

#### Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðinni á tímabilinu:

	Tekjur		Gjöld	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Tengd félög .....	2.747	15.713	0	0

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Móðurfélag .....	0	0	969.331	918.809
Tengd félög .....	4.514	2.212	1.462.739	748.215

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

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

## Skýringar, frh.:

---

### 14. Kaup á dótturfélagi

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Almenna BK ehf. ....	Fasteignafélag	6.4.2017	100%	2.775.000

Í apríl 2017 eignaðist Almenna leigufélagið ehf. allt hlutfé í Almenna BK ehf. þegar kaup á félaginu gengu í gegn og fjölgaði leiguíbúðum samstæðunnar um 360 við kaupin. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Kaupverð félaganna var greitt með yfirtöku lána, hlutfjárhækkun og reiðufé.

Fjárfestingareignir .....	9.021.372
Handbært fé .....	13.078
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	5.810
Vaxtaberandi skuldir .....	(5.941.894)
Tekjuskattskuldbinding .....	(500.023)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....	(67.445)
Gangvirði hreinna eigna og skulda .....	2.530.898
Viðskiptavild .....	244.102
Kaupverð .....	2.775.000
- Handbært fé yfirtekinna félaga .....	(13.078)
<b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b>	<b>2.761.922</b>

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

### 15. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið vinnur að undirbúningi að útgáfu skuldabréfa fyrir lok ársins 2017.

### 16. Samþykki ársahlutareiknings

Samandreginn ársahlutareikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 19. október 2017.

## Ályktun óháðs endurskoðanda á „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingum í útboðslýsingu

Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélaginu ehf.

### Skýrsla um „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingar í útboðslýsingu

Við höfum lokið staðfestingavinnu okkar vegna „Pro Forma“ fjárhagsupplýsinga samstæðu Almenna Leigufélagsins ehf. „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar samanstanda af samstæðurekstrarreikningi fyrir tímabilið 1.1.2017-30.06.2017 og samstæðusjóðstreymi fyrir sama tímabil.

Samanteknar „Pro Forma“ fjárhagsupplýsingar Almenna leigufélagsins ehf. hafa verið gerðar til að sýna áhrif kaupa Almenna leigufélagsins á BK eignum á rekstur og sjóðstreymi samstæðunnar hefðu kaupin verið gerð þann 1.1.2017 í stað 1.4.2017. Stuðst hefur verið við samstæðurekstrarreikning og samstæðusjóðstreymi fyrir tímabilið 1.1.2017-30.6.2017 úr árs hlutareikningi Almenna Leigufélagsins fyrir ofangreint tímabil sem gerður var í samræmi við IAS 34. Framangreindur árs hlutareikningur hefur einnig verið kannaður af Deloitte í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410. Við hann hefur verið bætt óárituðum fjárhagsupplýsingum BK eigna fyrir tímabilið 1.1.2017-31.3.2017 án áhrifa af matsbreytingu fjárfestingaeigna.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingum í útboðslýsingu

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsinga í útboðslýsingu í samræmi við gefnar forsendur.

### Óhæði og gæðaeftirlit

Við erum óháð Almenna Leigufélaginu ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur (IESBA Code) og settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi (FLE Code) og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Deloitte ehf hefur innleitt gæðakerfi í samræmi við alþjóðlegan staðal um gæðakerfi (ISQC 1).

### Ábyrgð endurskoðanda á staðfestingu vegna „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsinga í útboðslýsingu

Ábyrgð okkar er að álykta um hvort „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar hafi verið samsettar í öllum megin atriðum í samræmi við gefnar forsendur eins og óskað er eftir í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga NASDAQ OMX Iceland hf. frá 1.3.2017.

Við framkvæmdum vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal um staðfestingaverkefni (ISAE) 3420 sem fjallar um staðfestingu á „Pro Forma“ fjárhagsupplýsingum í útboðslýsingu, sem gefinn er út af IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Þessi staðall krefst þess að staðfestingaraðili skipuleggi og framkvæmi aðgerðir til að fá nægjanlega vissu um hvort Almenna leigufélagið ehf. hafi í öllum megin atriðum tekið saman „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar í samræmi við gefnar forsendur.

Við höfum hvorki framkvæmt endurskoðun eða könnun á „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingunum.



Tilgangur „Pro Forma“ fjárhagsupplýsinga í útgáfulýsingu er eingöngu að lýsa áhrifum vegna verulegra atburða eða viðskipta eins og þau hefðu átt sér stað fyrr en raunin var til frekari útskýringar. Því getum við ekki staðfest að raunveruleg niðurstaða vegna kaupa Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum hefði verið eins og fram kemur í „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingunum ef þau hefðu raunverulega átt sér stað þann 1.1.2017.

Ályktun á hvort „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar hafi verið samsettar í öllum megin atriðum í samræmi við gefnar forsendur felst í aðgerðum til að meta hvort gefnar forsendur félagsins um „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar gefi viðeigandi mynd að teknu tilliti til atburðarins eða viðskiptanna sem um ræðir og afla fullnægjandi gagna um hvort „Pro Forma“ leiðréttingarnar gefi rétta mynd af forsendunum.

Aðferðirnar sem valdar eru byggja á mati okkar að teknu tilliti til eðli félagsins, atburðarins eða viðskiptanna sem „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar byggja á og öðrum viðeigandi upplýsingum.

Ályktun okkar felur einnig í sér að meta heildar framsetningu „Pro Forma“ upplýsinganna.

Við teljum að við höfum aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja ályktun okkar á.

#### Ályktun

Að okkar mati teljum við að „Pro Forma“ samstæðu fjárhagsupplýsingarnar fyrir Almenna leigufélagið ehf. hafi verið settar saman í öllum megin atriðum í samræmi við gefnar forsendur.

Kópavogur, 22.september 2017.

**Deloitte ehf.**

  
Pálína Árnadóttir

Löggiltur Endurskoðandi

  
Guðmundur Ingólfsson

Löggiltur Endurskoðandi

**Pro Forma fjárhagsupplýsingar Almenna leigufélagsins ehf.**  
**1. janúar til 30. júní 2017 með rekstri Almenna BK ehf. í 6 mánuði**

**Rekstrarreikningur - Pro Forma**

í þús. kr.

	Könnuð samstæða Almenna leigufélagsins 1.1.-30.6.2017	Leiðréttingar	Pro Forma samstæða Almenna leigufélagsins 1.1.-30.6.2017
Leigutekjur .....	1.032.443	138.953	1.171.396
Hagnaður af sölu eigna .....	43.975	24.002	67.977
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 377.352)	( 74.938)	( 452.290)
	<u>699.065</u>	<u>88.017</u>	<u>787.083</u>
Aðrar tekjur .....	2.747	1.296	4.043
Laun og launatengd gjöld .....	( 43.723)	( 3.673)	( 47.397)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	( 84.062)	( 5.809)	( 89.870)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar .....	574.027	79.831	653.859
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	406.310	0	406.310
Virðisrýrnun viðskiptavildar .....	( 244.102)	0	( 244.102)
Afskriftir .....	( 6.397)	0	( 6.397)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....	729.839	79.831	809.670
Vaxtatekjur .....	5.232	89	5.321
Vaxtagjöld .....	( 855.454)	( 98.456)	( 953.910)
	<u>( 850.222)</u>	<u>( 98.367)</u>	<u>( 948.589)</u>
Afkoma fyrir tekjuskatt .....	( 120.383)	( 18.536)	( 138.919)
Tekjuskattur .....	( 81.120)	3.707	( 77.413)
Afkoma .....	<u>( 201.503)</u>	<u>14.829)</u>	<u>( 216.332)</u>

**Sjóðstreymi - Pro Forma**

í þús. kr.

	Könnuð samstæða Almenna leigufélagsins 1.1.-30.6.2017	Leiðréttingar	Pro Forma samstæða Almenna leigufélagsins 1.1.-30.6.2017
Veltufé frá (til) rekstrar .....	( 60.031)	( 13.083)	( 73.114)
Handbært fé til rekstrar .....	( 30.225)	( 28.274)	( 58.498)
Fjárfestingarhreyfingar .....	( 2.698.468)	26.771	( 2.671.697)
Fjármögnunarhreyfingar .....	2.939.365	1.503	2.940.868
Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....	210.673	0	210.673
Handbært fé í ársbyrjun .....	456.482	0	456.482
Handbært fé í lok tímabilsins .....	667.155	0	667.155

Almenna leigufélagið ehf.

Ársreikningur  
samstæðunnar  
2016



# Efnisyfirlit

---

	Bls.		Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar .....	3	Efnahagsreikningur .....	7
Áritun óháðra endurskoðenda .....	4	Yfirlit um eigið fé .....	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	6	Yfirlit um sjóðstreymi .....	9
		Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

---

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

Ársreikningur 2016 er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga. Gerð er grein fyrir áhrifum innleiðingar alþjóðlegra reikningsskilastaðla í skýringu 2.

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

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2016 að fjárhæð 1.132,8 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2016 nam 8.284,0 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 30.397,3 millj. kr. í árslok 2016.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 11,7 millj. kr. Á árinu 2016 var hlutfé félagsins aukið um 848.507,0 millj. kr. og nemur í árslok 860.213,8 millj. kr. Í árslok 2016 var 100% hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður en í ársbyrjun var hlutfé félagsins í eigu þriggja aðila.

Á árinu 2016 keypti félagið eignarhlut í níu félögum, Almenna C slhf, Almenna E slhf., Almenna K ehf., Almenna RED hf., Almenna S21 ehf., Almenna S23 ehf., Almenna SKB ehf., C1 ehf. og E1 ehf. Í árslok 2016 voru 871 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni. Á fyrsta ársfjórðungi 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf. (nú Almenna BK) og eftir kaupin verða leiguíbúðir í rekstri samstæðunnar 1.231 talsins.

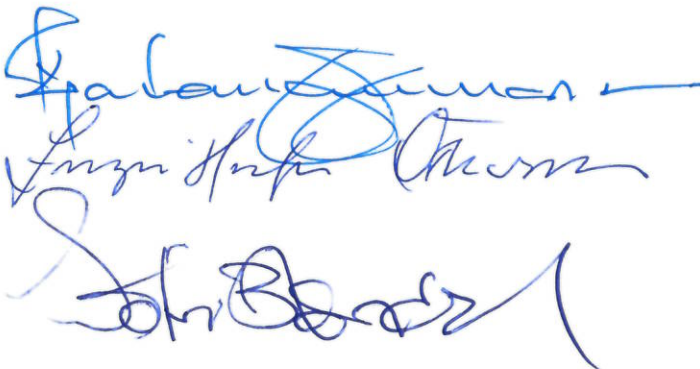
Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess þann 31. desember 2016 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins ehf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 2. maí 2017.

Stjórn:



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélagsins ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2016. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningssskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda hér fyrir neðan. Við erum óháð Almenna leigufélaginu ehf. 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.

## Aðrar upplýsingar

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

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við ályktum hvorki um, né veitum staðfestingu á efni þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

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

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

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

# Áritun óháðra endurskoðenda

## Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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

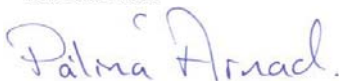
Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við faglegri tortryggni í gegnum endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhá 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.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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 eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Kópavogi, 2. maí 2017.

Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir  
endurskoðandi



Gunnar Þorvarðarson  
endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar 31. desember 2016

	Skýr.	2016	2015
Leigutekjur .....		122.011	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 43.532)	0
Hreinar leigutekjur		78.478	0
Aðrar tekjur .....		85.399	32.091
Rekstrarkostnaður .....		( 107.794)	( 34.888)
		( 22.395)	( 2.797)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	1.161.759	0
Afskriftir .....	13	( 5.225)	( 170)
		1.156.534	( 170)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði .....		1.212.617	( 2.967)
Fjármunatekjur .....		7.248	8
Fjármagnsgjöld .....		( 119.977)	( 141)
Hrein fjármagnsgjöld	9	( 112.729)	( 133)
Áhrif dótturfélaga .....		0	0
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b> .....		1.099.888	( 3.100)
Tekjuskattur .....	11	32.925	613
<b>Heildarafkoma ársins</b> .....		1.132.813	( 2.487)



# Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
<b>Eignir</b>				
Fjárfestingareignir .....	12	29.826.146	0	0
Óefnislegar eignir .....	13	14.121	1.529	0
Rekstrarfjármunir .....	14	37.998	0	0
Skatteign .....	11	1.017	2.344	1.731
Fastafjármunir		<u>29.879.282</u>	<u>3.873</u>	<u>1.731</u>
Viðskiptakröfur .....		46.565	2.049	803
Aðrar skammtímakröfur .....		14.998	2	1.099
Handbært fé .....		456.482	2.119	1.186
Veltufjármunir		<u>518.045</u>	<u>4.170</u>	<u>3.088</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>30.397.328</u></u>	<u><u>8.043</u></u>	<u><u>4.819</u></u>
<b>Eigið fé</b>				
Hlutfé .....		860.214	11.707	9.600
Yfirverðsreikningur .....		7.636.563	0	0
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.151.130	0	0
Ójafnað eigið fé .....		( 1.363.871)	( 9.413)	( 6.926)
Eigið fé 17		<u>8.284.036</u>	<u>2.294</u>	<u>2.674</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>				
Skuldir við lánastofnanir .....	18	16.331.292	0	0
Skuldir við tengd félög .....	22	1.667.024	1.160	1.053
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	2.255.332	0	0
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>20.253.648</u>	<u>1.160</u>	<u>1.053</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		243.721	4.590	1.092
Næsta árs afborgun af langtímalánum .....	18	1.615.922	0	0
Skammtímaskuldir		<u>1.859.643</u>	<u>4.590</u>	<u>1.092</u>
Skuldir samtals		<u>22.113.291</u>	<u>5.749</u>	<u>2.145</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>30.397.328</u></u>	<u><u>8.043</u></u>	<u><u>4.819</u></u>

## Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2016

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samantals
1. janúar 2015 .....	9.600	0	0	( 6.926)	2.674
1. janúar 2015 eftir leiðréttingar .....	9.600	0	0	( 6.926)	2.674
Tap og heildarafkoma ársins .....				( 2.487)	( 2.487)
Hækkun hlutafjár .....	2.107				2.107
31. desember 2015 .....	11.707	0	0	( 9.413)	2.294
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....				1.132.813	1.132.813
Hækkun hlutafjár .....	848.507	7.636.563			8.485.070
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			1.151.130	( 1.151.130)	0
Skuldbinding vegna ósjálfstæðra skattaáðila ..				( 1.336.140)	( 1.336.140)
31. desember 2016 .....	860.214	7.636.563	1.151.130	( 1.363.871)	8.284.036

# Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (tap) ársins .....		1.132.813 (	2.487)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður .....	(	3.848)	0
Afskriftir .....	13	5.225	170
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10 (	1.161.759)	0
Matsbreyting fjáreigna .....	(	496)	0
Tekjuskattur .....	11 (	32.925) (	613)
Áfallnir vextir langtímalána .....		54.839	106
Veltufé til rekstrar	(	6.151) (	2.824)
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur .....	(	55.309) (	149)
Skammtímaskuldir .....		46.173	3.498
Breyting rekstrartengdra eigna og skulda	(	9.136)	3.349
Handbært fé (til) frá rekstri	(	15.287)	526
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....		0 (	1.699)
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	8.796.398)	0
Kröfur á tengdan aðila .....	(	492.109)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	9.288.507) (	1.699)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		8.020.194	0
Afborganir lána .....	(	8.424.344)	0
Skuldir við tengda aðila .....		1.668.772	0
Hlutfjárhækkun .....		8.485.070	2.107
Skammtímaskuldir, breyting .....		8.464	0
Fjármögnunarhreyfingar		9.758.156	2.107
Hækkun handbærs fjár .....		454.362	933
Handbært fé í ársbyrjun .....		2.119	1.186
Handbært fé í árslok .....		456.482	2.119
<b>Aðrar upplýsingar:</b>			
Móttæknir vextir .....		7.248	8



# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru í Garðastræti 37, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2016 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Almenna leigufélagsins ehf. er Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Sjá nánar skýringu nr. 15 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

## 2. Innleiðing á nýjum og endurskoðuðum alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS).

Samstæðan hefur tekið upp alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og tekið höfðu gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2016 og síðar, og eiga við um starfsemi samstæðunnar. Samstæðan hefur ekki tekið upp útgefna staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem ekki höfðu tekið gildi í upphafi reikningsskilatímabilsins, en heimilt var að innleiða fyrir samkvæmt samþykkt Evrópusambandsins. Áhrif þessa á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu, en talið er að þau séu óveruleg.

Fram til ársloka 2015 var ársreikningur félagsins og dótturfélaga þess gerður í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Samstæðan gerir ársreikning sinn í fyrsta skipti á árinu 2016 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla líkt og kemur fram hér að ofan. Innleiðingin hafði engin áhrif á reikningshaldslegt mat eigna og skulda á upphafsdegi samanburðartímabils.

## 3. Reikningsskilaaðferðir

### 3.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

### 3.2 Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 3.3 Samstæða

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

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

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

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

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

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

#### 3.4 Tekjur

##### Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Samstæðan er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali.

##### Fjármunatekjur

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

#### 3.5 Erlendir gjaldmiðlar

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 3.6 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

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

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

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

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

#### 3.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 12 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

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

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

#### 3.8 Óefnislegar eignir

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### 3.10 Skuldbindingar

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

#### 3.11 Fjármálagerningar

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

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

#### 3.12 Fjáreignir

Fjáreignum samstæðunnar er skipt í eftirfarandi flokka: fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir eðli og tilgangi fjáreignarinnar. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöka fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

##### Virkir vextir

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

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

##### Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

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

Hagnaður eða tap af endurmati fjáreigna á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru færð í rekstrarreikning, ásamt vaxtatekjum og arði. Gangvirði er ákvarðað eins og lýst er í skýringu 12.

##### Lán og kröfur

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

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

##### Virðisrýrnun fjáreigna

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

##### Afskráning fjáreigna

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Reikningskilaaðferðir (framhald)

#### 3.13 Fjárskuldir og eiginfjárgjörningar

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

##### Eiginfjárgjörningar

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

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

##### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

#### 3.14 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

#### 3.15 Fjármagnskostnaður

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

### 4. Reikningshaldslegt mat

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

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

Í neðangreindum skýringum er að finna upplýsingar varðandi mat stjórnenda og ályktanir sem hafa veruleg áhrif á reikningskilin

### 5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2016	2015
Leigutekjur .....	122.011	0
Aðrar tekjur .....	85.399	32.091
	<u>207.410</u>	<u>32.091</u>

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningarnir eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Uppsagnarfrestur tímabundinna samninga samstæðunnar er að jafnaði 3 mánuðir. Veginn meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 10 mánuðir og á ótímabundnum leigusamningum er almennt gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnarfrestur, nema í undantekningartilfellum ef leigjandi hefur leigt lengur en 5 ár, þá er uppsagnarfresturinn 1 ár af hálfu leigusala en 6 mánuðir af hálfu leigjanda.

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2016	2015
Fasteignagjöld, lóðarleiga og vatns- og fráveitugjöld .....	1.990	0
Endurbætur og viðhaldskostnaður .....	18.070	0
Vátryggingar .....	1.402	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	22.071	0
	<u>43.532</u>	<u>0</u>

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2016	2015
Laun og launatengd gjöld (Sjá sundurliðun í skýringu 8) .....	33.172	24.598
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	74.622	10.290
	<u>107.794</u>	<u>34.888</u>

### 8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2016	2015
Laun .....	27.757	20.777
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	2.686	1.960
Önnur launatengd gjöld .....	2.730	1.861
	<u>33.172</u>	<u>24.598</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	4	3
Stöðugildi í árslok .....	8	3

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2016	2015
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	6.106	8
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	1.142	0
	<u>7.248</u>	<u>8</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2016	2015
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	120.353	141
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(936)	0
Önnur vaxtagjöld .....	560	0
	<u>119.977</u>	<u>141</u>

## Skýringar, frh.:

### 10. Matsbreyting fjárfestingareigna

	2016	2015
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.161.759	0
	<u>1.161.759</u>	<u>0</u>

### 11. Tekjuskattur

#### Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 32,9 milljónum króna (2015: 0,6 milljónir) og er tekjufærður í rekstrarreikningi samstæðunnar. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á næsta ári vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Greining á virku skatthlutfalli:	2016	2015
Hagnaður (tap) fyrir skatta .....	1.099.888	(3.100)
Skatthlutfall 20% (2015: 20%) .....	219.978	(620)
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	(172.072)	0
Áhrif ósjálfstæðra skattaðila .....	(80.988)	0
Ófrádráttarbær kostnaður .....	13	7
Aðrir liðir .....	144	0
	<u>(32.925)</u>	<u>(613)</u>

Reiknuð tekjuskattsinneign (-skuldbinding) greinist þannig:

	Reiknuð skattinneign	Tekjuskatts-skuldbindingar	Samtals
1. janúar 2015 .....	1.731	0	1.731
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	<u>613</u>	<u>0</u>	<u>613</u>
1. janúar 2016 .....	2.344	0	2.344
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	0	(2.289.584)	(2.289.584)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	<u>(1.327)</u>	<u>34.252</u>	<u>32.925</u>
31. desember 2016 .....	<u>1.017</u>	<u>(2.255.332)</u>	<u>(2.254.315)</u>

#### Frestaður skattur

Tekjuskattsinneign (-skuldbinding) samstæðunnar greinast þannig:	2016	2015
Fjárfestingareignir .....	(2.651.491)	0
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	(20)	0
Langtímaskuldir .....	(422)	0
Aðrir liðir .....	1.258	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	<u>396.360</u>	<u>2.344</u>
	<u>(2.254.315)</u>	<u>2.344</u>

## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattur (framhald)

Tekjuskattsinnæign er metin á hverjum uppgjörstægi og einungis færð að því marki að hægt sé að nýta hana á móti skattalegum hagnaði í framtíð.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:	2016	2015
Nýtanlegt til ársins 2023 .....	72.831	151
Nýtanlegt til ársins 2024 .....	297.847	8.487
Nýtanlegt til ársins 2025 .....	380.025	3.082
Nýtanlegt til ársins 2026 .....	1.231.096	0

### 12. Fjárfestingareignir

	Íbúða- húsnæði
Yfirtekið í samstæðu .....	28.664.386
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.161.759
Staða 31.12.2016 .....	<u>29.826.146</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig:	
Fasteignir .....	<u>29.826.146</u>
	<u>29.826.146</u>

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

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

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

Við ákvörðun á gangvirðis í lok árs 2016 var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 2,7% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,5-7,2% og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.



## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestingareignir (framhald)

#### Gangvirðismat fjárfestingareigna félagsins

Helstu forsendur virðislíkans 2016:

	Íbúða- húsnæði
Áætlaðar langtíma leigutekjur á fermetra á mán. (kr.) .....	904-3.688
Áætluð langtíma meðalleiga á fermetra á mán. (kr.) .....	2.143
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,1%
Næmnigreining:	<b>2016</b>
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	+1.376 m.kr. / -1.310 m.kr.
Hækkun (lækkun) á WACC um 0,5% .....	+3.524 m.kr. / -2.822 m.kr.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 29.826,1 milljónir króna í árslok hafa verið veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að fjárhæð 17.947,2 milljónir króna.

#### Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 29.826,1 milljónir króna í árslok 2016. Fasteignamat fjárfestingareigna nam 22.468,9 milljónum króna í árslok 2016 og brunabótamat nam 20.529,8 milljónum króna á sama tíma.

### 13. Óefnislegar eignir

Bókfært verð óefnislegra eigna greinist þannig:

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
<b>Bókfært verð:</b>			
Hugbúnaður tölvukerfa .....	14.121	1.529	0
<b>Kostnaðarverð</b>			<b>Hugbúnaður</b>
Staða 1. janúar 2015 .....			0
Viðbætur ársins .....			1.699
Staða 31. desember 2015 .....			1.699
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....			17.092
Staða 31. desember 2016 .....			18.791
<b>Uppsafnaðar afskriftir og virðisrýrnun</b>			
Staða 1. janúar 2015 .....			0
Afskriftir ársins .....			(170)
Staða 31. desember 2015 .....			(170)
Afskriftir ársins .....			(4.500)
Staða 31. desember 2016 .....			(4.670)
Áætlaður líftími óefnislegra eigna			
Hugbúnaður .....			5 ár

## Skýringar, frh.:

### 14. Rekstrarfjármunir

	Innréttingar, áhöld og tæki
Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum .....	38.553
Afskrift ársins .....	( 555)
Bókfært verð í árslok .....	37.998

### 15. Dótturfélög

Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar í lok reikningskilatímabilsins.

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

### 16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Viðskiptakröfur .....	53.984	2.049	803
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast .....	(7.419)	0	0
	46.565	2.049	803
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:			
Kröfur á tengda aðila (sjá nánar skýringu 21) .....	4.204	0	0
Aðrar kröfur .....	10.794	2	1.099
	14.998	2	1.099

#### Viðskiptakröfur

Á meðal viðskiptakrafna eru kröfur sem að eru komnar á gjalddaga en samstæðan hefur ekki fært niður þar sem að greiðsluhæfi viðskiptavinarins hefur ekki breyst verulega og kröfurnar eru ennþá taldar innheimtanlegar.

Aldursgreining gjaldfallinna viðskiptakrafna sem ekki eru virðisrýrðar	31.12.2016	31.12.2015
60-90 dagar .....	1.412	0
91-120 dagar .....	589	0
Samtals	2.001	0
Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig	31.12.2016	31.12.2015
Staða í upphafi árs .....	3.424	0
Afskrift viðskiptakrafna .....	4.559	0
Óinnheimtanlegar kröfur .....	(564)	0
Staða í lok árs .....	7.419	0

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

## Skýringar, frh.:

### 17. Eigið fé

Útgefið hlutafé

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Hlutafé .....	860.214	11.707	9.600
Yfirverðsreikningur .....	7.636.563	0	0
	<u>8.496.777</u>	<u>11.707</u>	<u>9.600</u>

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum er 860,2 milljónir króna. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til félagsins.

### Annað bundið eigið fé

Óinnleystar hlutdeildartekjur í dótturfélögum .....	1.151.130	0	0
	<u>1.151.130</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Samkvæmt 41. gr. ársreikningalaga ber félögum að færa hlutdeild í rekstri dótturfélaga umfram því sem nemur mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta á bundinn reikning á meðal eigin fjár.

### 18. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Vaxtaberandi langtímaskuldir:					
Verðtryggðar skuldir .....	4,02%	2026	9.641.405	0	0
Óverðtryggðar skuldir .....	5,28%	2020	8.305.809	0	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>17.947.214</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Afborgun 2017 .....	1.615.922	0	0
Afborgun 2018 .....	197.433	0	0
Afborgun 2019 .....	289.665	0	0
Afborgun 2020 .....	7.936.533	0	0
Afborgun 2021 .....	175.967	0	0
Afborgun síðar .....	7.731.694	0	0
Næsta árs afborganir þ.m.t. afborganir 2017 samtals:	<u>17.947.214</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Vísað er í skýringu 21 varðandi vaxta- og verðbólguáhættu samstæðunnar.

Samstæðan uppfylli alla gildandi lánaskilmála í árslok 2016.

## Skýringar, frh.:

---

### 19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Viðskiptaskuldir .....	49.262	999	533
Áfallnir vextir .....	48.213	0	0
Tryggingagreiðslur .....	118.934	0	0
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	20.910	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	6.403	3.591	559
	<u>243.721</u>	<u>4.590</u>	<u>1.092</u>

### 20. Flokkar fjármálagerninga

<b>Fjáreignir</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>1.1.2015</b>
Handbært fé .....	456.482	2.119	1.186
Lán og kröfur (án fyrirfram greidds kostnaðar) .....	46.565	2.049	803
	<u>503.047</u>	<u>4.168</u>	<u>1.989</u>

### 21. Fjárhagsleg áhættustýring

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

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

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

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

#### Markaðsáhætta

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

## Skýringar, frh.:

### 21. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

#### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>1.1.2015</b>
Verðtryggðar fjárskuldir .....	(9.641.405)	0	0
Óverðtryggðar fjárskuldir .....	(1.667.024)	0	0
Fjármálagerningar með breytilega vexti	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>1.1.2015</b>
Handbært fé .....	456.482	2.119	1.186
Óverðtryggðar skuldir .....	(8.305.809)	0	0

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 9.641,4 milljónir króna eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 128,0 millj. kr. fyrir tekjuskatt. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar, að undanskildum kostnaðarliðum.

#### Útlánaáhætta

Í útlánaáhættu felst áhættan á því að mótaðilar samstæðunnar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að það tapar á fjármálagerningum sínum. Samstæðan fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhættu og hefur sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspeglar breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	31.12.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur .....	46.565	2.049
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar) .....	14.998	2
Handbært fé .....	456.482	2.119
	<u>518.045</u>	<u>4.170</u>

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

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

Skuldir 31.12.2016	Innan eins árs	2018	2019	2020	
				eða síðar	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum .....	0	0	0	6.737.159	6.737.159
Með föstum vöxtum .....	1.615.922	197.433	289.665	9.107.035	11.210.055
	<u>1.615.922</u>	<u>197.433</u>	<u>289.665</u>	<u>15.844.194</u>	<u>17.947.214</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Fjárhagsleg áhættustýring (framhald)

#### Lausafjánhætta

#### Rekstraráhætta

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

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

### 22. Tengdir aðilar

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

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

#### Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðinni á árinu:

	Tekjur		Gjöld	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Tengd félög .....	15.713	0	0	0

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Móðurfélag .....	0	0	918.809	0
Tengd félög .....	2.212	0	748.215	0

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

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

## Skýringar, frh.:

### 23. Kaup á dótturfélögum

	Meginstarfsemi	Dagsetning kaupa	Keyptur eignarhluti	Kaupverð
Almenna C slhf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	2.937.316
Almenna E slhf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	3.285.148
Almenna K ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	1.706.414
Almenna RED hf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	584.345
Almenna S21 ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	177.739
Almenna S23 ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	137.388
Almenna SKB ehf. ....	Fasteignafélag	12.12.2016	100%	441.401

Á árinu 2016 keypti félagið allt hlutfé í sjö félögum. Kaupin eru í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Engin viðskiptavild myndaðist í kaupunum þar sem kaupverðið var jafnt gangvirði hreinna eigna félaganna. Kaupverð félaganna var greitt með yfirtöku lána, hlutfjárhækkun og reiðufé.

Fjárfestingareignir .....	28.644.697
Handbært fé .....	478.102
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	83.317
Vaxtaberandi skuldir .....	(18.288.729)
Tekjuskattskuldbinding .....	(953.442)
Viðskiptaskuldir og aðrar skt.skuldir .....	(689.445)
Gangvirði hreinna eigna og skulda .....	9.274.500
Viðskiptavild .....	0
Kaupverð .....	9.274.500
- Handbært fé yfirtekinna félaga .....	(478.102)
<b>Hreint sjóðstreymi í tengslum við kaupin</b>	<b>8.796.398</b>

Kostnaður í tengslum við kaupin á dótturfélögum er ekki meðtalinn í kaupverði dótturfélaganna heldur var gjaldfærður þegar hann féll til.

### 24. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Í desember 2016 var undirritaður kaupsamingur þar sem Almenna leigufélagið ehf. samþykkti kaup á BK eignum ehf. (nú Almenna BK) að gefnu samþykki Samkeppniseftirlitsins. BK eignir ehf. á og rekur 360 fasteignir sem að mestu eru á suðvestur hluta Íslands. Á fyrsta ársfjórðungi 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Almenna leigufélagsins ehf. á BK eignum ehf. Við kaupin var hlutféð í Almenna leigufélaginu ehf. aukið um 170,5 millj. kr. Eftir kaup á BK eignum verða leiguíbúðir í eigu og rekstri samstæðunnar 1.231 talsins. Áætlaðar tekjur félagsins á árinu 2017 eru um 600 millj. kr. og eru heildar eignir félagsins metnar á 8,6 ma. kr.

### 25. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 2. maí 2017.

Almenna leigufélagið ehf.  
Ársreikningur 2015

Almenna leigufélagið ehf.  
Garðastræti 37  
101 Reykjavík  
Kt. 611013-0350



## Efnisyfirlit

---

	Bls.		Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	3	Efnahagsreikningur .....	6
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4	Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Rekstrarreikningur .....	5	Skýringar .....	8

## Skýrsla og áritun stjórnar

---

Tilgangur Almenna leigufélagsins ehf. er að annast útleigu íbúðarhúsnæðis sem er í eigu tengdra félaga og þá umsýslu er henni tengist.

Tap varð af rekstri félagsins á árinu 2015 að fjárhæð 2,5 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok 2015 nam 2,3 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Heildareignir námu 8,0 millj. kr. í árslok 2015. Stjórn vísar til ársreikningsins varðandi meðferð á tapi ársins.

Í árslok 2015 störfuðu fjórir starfsmenn hjá félaginu en þeir voru tveir í ársbyrjun.

Hlutfé í árslok 2015 nam 11,7 millj. kr. en það var aukið um 2,1 millj. kr. á árinu. Hlutfé í félaginu skiptist jafnt á 3 hluthafa, Upphaf fasteignafélag slhf., Eclipse fjárfestingar slhf. og Centrum fjárfestingar slhf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.


Stjórn Almenna leigufélagsins ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. apríl 2016.

Stjórn:







## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar og hluthafa í Almenna leigufélaginu ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Almenna leigufélagsins ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### 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 því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Kópavogur, 19. apríl 2016

Deloitte ehf.



Gunnar Þorvaldsson

## Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Seld þjónusta .....		32 090.952	3.487.760
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Laun og launatengd gjöld .....	2	24 597.699	3.145.653
Rekstrarkostnaður .....		10 290.728	8.795.088
Afskriftir .....	1,4	169.907	0
		<u>35 058.334</u>	<u>11.940.741</u>
Rekstrartap .....	(	2 967.382)	( 8.452.981)
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>			
Vaxtatekjur .....		8.408	6.648
Vaxtagjöld .....	(	141.091)	( 60.009)
		<u>( 132.683)</u>	<u>( 53.361)</u>
Tap fyrir tekjuskatt .....	(	3 100.065)	( 8.506.342)
Tekjuskattur .....	1,3	612.573	1.701.269
Tap ársins .....	6	<u>( 2 487.492)</u>	<u>( 6.805.073)</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
<b>Fastafjármunir og langtímaeign</b>			
Rekstrarfjármunir .....	1,4	1 529.163	0
Skatteign .....	1,5	2 344.019	1.731.446
		<u>3 873.182</u>	<u>1.731.446</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....		2 048.852	802.673
Aðrar skammtímakröfur .....		1.679	1.099.141
Handbært fé .....	1	2 119.208	1.185.755
		<u>4 169.739</u>	<u>3.087.569</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>8 042.921</u>	<u>4.819.015</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		11 706.846	9.600.000
Ójafnað eigið fé .....		( 9 413.274)	( 6.925.782)
	<b>Eigið fé samtals</b>	<u>2 293.572</u>	<u>2.674.218</u>
<b>Langtímaskuldir</b>			
Skuld við tengdan aðila .....	7	1 159.543	1.053.066
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....		998.813	532.730
Aðrar skammtímaskuldir .....		3 590.993	559.001
		<u>4 589.806</u>	<u>1.091.731</u>
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>5 749.349</u>	<u>2.144.797</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>8 042.921</u>	<u>4.819.015</u>





# Skýringar

## 1. Reikningsskilaaðferðir

### a. Almennar upplýsingar

Almenna leigufélagið ehf. er einkahlutafélag og felst starfsemi félagsins í að annast útleigu á íbúðum.

### b. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Almenna leigufélagsins ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og byggir á kostnaðarverðsreglu.

### c. Rekstrarfjármunir

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

Hugbúnaður ..... 5 ár

### d. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum hjá innlánsstofnunum.

### e. Tekjuskattur

Félagið færir frestaðan tekjuskatt vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningi annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Einnig er tekið tillit til yfirfæranlegs skattalegs taps. Skatteign er færð að því marki sem líklegt er að hagnaður verði til staðar í framtíðinni til nýtingar á inneigninni.

## 2. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2015	2014
Laun .....	20.776.483	2.555.944
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	1.960.192	255.594
Önnur launatengd gjöld .....	1.861.024	334.115
Laun og launatengd gjöld samtals .....	24.597.699	3.145.653
Stöðugildi í árslok .....	3,25	2
Meðaltal stöðugilda á árinu .....	3	2

## 3. Tekjuskattur

2015

Tekjufærður tekjuskattur ..... ( 612.573)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Tap fyrir tekjuskatt ..... ( 3.100.065)

Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall ..... 20,0% ( 620.013)

Ófrádráttarbær kostnaður ..... 0,2% 7.440

Virkur tekjuskattur ..... (19,8%) ( 612.573)

## Skýringar, frh.:

### 4. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig: 2015

Keypt á árinu .....	1.699.070
Afskrifað á árinu .....	( 169.907)
Staða í árslok .....	1.529.163

Heildarverð 31.12.2015 .....	1.699.070
Uppsafnaðar afskriftir 31.12.2015 .....	( 169.907)
Staða 31.12.2015 .....	1.529.163

Afskriftarhlutföll ..... 20%

### 5. Skatteign

2015

Skatteign í ársbyrjun .....	1.731.446
Tekjufærður tekjuskattur .....	612.573
Skatteign í árslok .....	2.344.019

Skatteign félagsins skiptist þannig:

Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	2.344.019
	2.344.019

Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt í tíu ár frá myndun þess.  
Yfirfæranlegt tap greinist sem hér segir:

Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023 .....	150.886
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024 .....	8.486.942
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025 .....	3.082.265
	11.720.093

### 6. Eigið fé

Hlutfé félagsins nemur 11,7 millj. kr. í árslok en það var aukið um 2,1 millj. kr. á árinu. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutfjár á hluthafafundum.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2015 .....	9.600.000	( 6.925.782)	2.674.218
Hlutfjárhækkun .....	2.106.846	0	2.106.846
Tap ársins .....		( 2.487.492)	( 2.487.492)
Eigið fé 31.12.2015 .....	11.706.846	( 9.413.274)	2.293.572

### 7. Langtímaskuldir

Lán frá móðurfélaginu er á gjalddaga í einu lagi ásamt vöxtum 1. janúar 2017. Lánið er með breytirétti þannig að lánveitanda er heimilt að breyta kröfu sinni í hlutfé, hvenær sem er á lánstímanum, á genginu 1,0.



## **SAMÞYKKTIR**

Móttekið hjá **RSK**

**13. apríl 2017**

Fyrirtækjaskrá

**SAMÞYKKTIR FYRIR  
EINKAHLUTAFÉLAGIÐ  
Almenna leigufélagið ehf.**

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og nafn þess er Almenna leigufélagið ehf.

2. gr.

Varnarþing félagsins er í Reykjavík og er heimili félagsins að Garðastræti 37, 101 Reykjavík

3. gr.

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi þ. á m. kaup og sala fasteigna, eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfesting í verðbréfum og öðrum fjármálagerningum, leigumiðlun, lánveitingar, lántökur og skyld starfsemi.

4. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 1.030.713.834 (einnmilljarðurþrjátíumilljónir-sjöhundruðogþrettánþúsundáttahundruðþrjátíuogfjórar). Hlutir skiptast í það margfeldi einnar krónu, sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma. Skipting hluta í aðrar einingar er þó heimil með samþykki félagsstjórnar.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til hækkunarinnar sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð lækkun eða lækkun hlutfjár í gerðabók.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum og skal skrá í hana nafn eiganda hvers einstaks hlutar í félaginu ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt það skriflega.

Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hefur hluthafi forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta, skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur eins mánaðar frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en þrjár mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Eigendaskipti vegna arfsals til lögerfingja við andlát hluthafa lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

*Handwritten signature and initials*

Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

8. gr.

Félagið má ekki veita lán út á hluti sína. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa hverju sinni. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á.

9. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut sinn í félaginu.

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmeðtra hluthafafunda séu hluthafar í félaginu fleiri en einn. Sé hluthafi einn er æðsta vald í hans höndum í samræmi við reglur laga um einkahlutafélög.

11. gr.

Aðalfund félagsins skal halda innan átta mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Sé hluthafi einn skal hann skrá ákvarðanir sínar í gerðabók, sbr. ákvæði laga um einkahlutafélög.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða að minnsta kosti einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði og fundur boðaður með sannanlegum hætti innan fjórtán daga. Að öðru leyti skal um fundarboðun fara samkvæmt lögum um einkahlutafélög. Sé hluthafi í félaginu aðeins einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum og skal hann skrá ákvarðanir sínar í gerðabók.

12. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er löglegur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða löglegir umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða að minnsta kosti helmingi hlutafjár í félaginu. Verði fundur ólöglegur vegna annmarka að þessu leyti, skal boða til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur löglegur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum, ef hann sækir einn hluthafi eða fleiri eða umboðsmenn þeirra, enda ráði þeir yfir þriðjung hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara.

13. gr.

Eitt atkvæði er fyrir hverja einnar krónu hlutafjäreign. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til þess að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum eða samþykktum þessum.

Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

1. að skylda hluthafa til þess að leggja fram fé til félagsþarfa fram yfir skuldbindingar sínar.
2. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum.
3. að breyta tilgangi félagsins að verulegu leyti.
4. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess, nema þess hafi verið getið í fundarboði.

#### 14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skýrir frá rekstri félags og hag þess á liðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram, ásamt athugasemdum endurskoðanda ef einhverjar eru, til samþykktar.
3. Stjórnarmenn í stjórn félagsins skulu kjörnir og endurskoðendur.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig skal fara með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna og endurskoðanda á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru borin upp.

#### 15. gr.

Fundargerðabók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum. Sé hluthafi einn skráir hann ákvarðanir í gerðabók.

#### 16. gr.

Stjórn skal kjörin á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn skal skipuð einum til þremur aðalmönnum. Ef stjórn er skipuð einum manni skal valinn a.m.k. einn varamaður. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift meirihluta stjórnar félagsins skuldbindur félagið.

#### 17. gr.

Stjórn ræður framkvæmdastjóra félagsins. Stjórn veitir prókúruumboð fyrir félagið. Framkvæmdastjóri má jafnframt vera stjórnarmaður.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfslíðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórn og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

#### 18. gr.

Á aðalfundi skal kjósa einn eða fleiri löggilta endurskoðendur eða endurskoðunarfélag til eins árs fyrir félagið. Endurskoðandi skal fara yfir reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

19. gr.

Starfsár félagsins og reikningsár skal vera almanaksárið. Fyrsta reikningsárið skal þó vera frá stofnun félagsins til ársloka. Stjórn skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

20. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum úr félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

21. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögsmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum.

22. gr.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

23. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið, skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög og öðrum lagaákvæðum þar sem við á.

Þannig samþykkt,  
Reykjavík, 5. apríl 2017

