

Ársreikningur

**Leigufélagið Bríet ehf.**

2020



**Leigufélagið  
Bríet ehf.**

# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2020 .....	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2020 .....	6
Sjóðstreymi ársins 2020 .....	7
Skýringar .....	8

## **Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf.:**

Ólafur Sveinsson, formaður  
Ásta Björg Pálmadóttir  
Björn Gíslason  
Elín Oddný Sigurðardóttir  
Sigurjón Jónsson

## **Framkvæmdastjóri:**

Guðrún Soffía Guðmundsdóttir

## **Kjörinn endurskoðandi:**

Grant Thornton endurskoðun ehf.  
Sturla Jónsson  
löggiltur endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er leiga íbúðarhúsnæðis.

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

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins um allt að 300 m.kr. Heimildin gildir til 31. desember 2022 og er háð því að fjárfestingar – og viðhaldsáætlanir reynast verulega vanáætlaðar miðað við þau gögn sem lögð voru til grundvallar stofnunar félagsins í desember 2018.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 32 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 2.395 millj.kr. en var um 2.363 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að hagnaði ársins verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Launagreiðslur félagsins námu um 58,7 millj.kr. á árinu. Launagreiðslur á árinu 2019 námu 4,4 millj.kr. og voru eingöngu vegna stjórnarlauna en félagið greiddi þóknun til Íbúðalánasjóðs á árinu 2019 vegna annarra starfsmanna samkvæmt þjónustusamningi. Stöðugildi hjá félaginu voru 6 á árinu.

Hlutfé félagsins skiptist þannig:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun .....	2.113.345.000	100,0%
	<u>2.113.345.000</u>	

Í mars 2020 fór áhrifa faraldurs vegna COVID-19 veirunnar að gæta í rekstrarumhverfi félagsins. Nokkur óvissa ríkir um áhrif faraldursins á íslenskt efnahagslíf en ljóst að þau eru víðtæk. Faraldurinn hefur ekki haft teljandi áhrif á rekstur félagsins á árinu 2020 og að mati stjórnar og framkvæmdastjóra hafa ekki komið fram vísendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að áhrif faraldursins skerði rekstrarhæfi félagsins.

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2020 með undirritun sinni.

Reykjavík, 18. febrúar 2021

Stjórn:

*Ólafur Þeinnsson*  
*Ólafur Þeinnsson*  
*TBian*

Framkvæmdastjóri

*SORRA GUERANUNDSÓTTIR*

*Asta Þelmadóttir*

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa félagsins Leigufélagið Bríet ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Leigufélagið Bríet ehf. (hér eftir félagið) fyrir árið 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit yfir heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við lög um ársreikninga.

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir ársreikningi. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

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

## Ábyrgð stjórnenda 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 ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi 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 ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

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

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.  
Reykjavík, 18. febrúar 2021



---

**Sturla Jónsson**  
**löggiltur endurskoðandi**

## Rekstrarreikningur ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrartekjur</b>			
Leigutekjur .....		388.076.271	330.460.589
		<u>388.076.271</u>	<u>330.460.589</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og tengd gjöld .....	3	( 79.814.074)	( 5.363.021)
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna .....		( 123.173.406)	( 99.882.033)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 27.340.250)	( 59.145.410)
Afskriftir .....	2, 6, 8	( 3.415.878)	( 1.607.998)
		<u>( 233.743.608)</u>	<u>( 165.998.462)</u>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>154.332.663</b>	<b>164.462.127</b>
<b>Fjármagnsliðir</b>			
Fjármunatekjur .....	4	15.902.965	21.750.064
Fjármagnsgjöld .....		( 319.394.293)	( 226.416.208)
Hrein fjármagnsgjöld .....		<u>( 303.491.328)</u>	<u>( 204.666.144)</u>
<b>Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta .....</b>		<b>( 149.158.665)</b>	<b>( 40.204.017)</b>
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna .....	7	184.676.531	321.556.357
Hagnaður af sölu fjárfestingarfasteigna .....		4.933.698	30.828.939
		<u>189.610.229</u>	<u>352.385.296</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta .....</b>		<b>40.451.564</b>	<b>312.181.279</b>
Tekjuskattur .....	5	( 8.093.893)	( 62.413.556)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b><u>32.357.671</u></b>	<b><u>249.767.723</u></b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2020

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Óefnislegar eignir .....	6	4.921.447	8.137.442
Fjárfestingarfasteignir .....	7	5.484.701.600	6.233.519.661
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	2, 8	607.724	0
<b>Fastafjármunir</b>		<u>5.490.230.771</u>	<u>6.241.657.103</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	71.005.529	43.813.723
Bankainnstæður .....		2.019.086.550	1.102.221.608
<b>Veltufjármunir</b>		<u>2.090.092.079</u>	<u>1.146.035.331</u>
<b>Eignir alls</b>		<u>7.580.322.850</u>	<u>7.387.692.434</u>
 <b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		2.113.345.000	2.113.345.000
Lögbundinn varasjóður .....		28.212.539	24.976.772
Óráðstafað eigið fé .....		253.781.855	224.659.951
<b>Eigið fé</b>	10	<u>2.395.339.394</u>	<u>2.362.981.723</u>
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	70.507.449	62.413.556
<b>Skuldbindingar</b>		<u>70.507.449</u>	<u>62.413.556</u>
Langtímaskuldir .....	12	5.015.003.548	4.893.611.683
Viðskiptaskuldir .....	13	12.296.197	6.091.483
Ýmsar skammtímaskuldir .....	13	39.858.588	18.221.575
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	12	47.317.674	44.372.414
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>99.472.459</u>	<u>68.685.472</u>
<b>Skuldir alls</b>		<u>5.184.983.456</u>	<u>5.024.710.711</u>
<b>Skuldir og eigið fé alls</b>		<u>7.580.322.850</u>	<u>7.387.692.434</u>

# Sjóðstreymi ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður af reglulegri starfsemi .....		32.357.671	249.767.723
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	2, 8	3.415.878	1.607.998
Söluhagnaður (tap) .....	(	4.933.698)	( 30.828.939)
Reiknuð tekjuskattsskuldbinding .....		8.093.893	62.413.556
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda .....		169.304.677	113.222.138
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna .....	(	184.676.531)	( 321.556.357)
		<u>23.561.890</u>	<u>74.626.119</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....		11.373.602	( 25.971.534)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun) .....		20.351.727	24.313.058
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>31.725.329</u>	<u>( 1.658.476)</u>
		<u>55.287.219</u>	<u>72.967.643</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>			
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....	7	( 173.236.539)	( 171.010.669)
Fjárfesting í óefnislegum eignum .....		0	( 9.745.440)
Fjárfest í varanlegum rekstrarfjármunum .....	8	( 807.607)	0
Seldar fjárfestingarfasteignir .....	7	1.080.589.421	338.759.115
		<u>906.545.275</u>	<u>158.003.006</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Greiddar afborganir langtímalána .....	12	( 44.967.552)	( 28.618.041)
Innborgað hlutfé .....		0	899.500.000
		<u>( 44.967.552)</u>	<u>870.881.959</u>
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		916.864.942	1.101.852.608
Handbært fé í ársbyrjun .....		1.102.221.608	369.000
<b>Handbært fé í lok árs .....</b>		<u>2.019.086.550</u>	<u>1.102.221.608</u>
<b>Hreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....		0	( 6.066.725.000)
Ný langtímalán .....		0	4.853.380.000
Innborgað hlutfé .....		0	1.213.345.000



# Skýringar

## 1. Starfsemi

Aðalstarfsemi félagsins Leigufélagið Bríet ehf. er leiga íbúðarhúsnæðis og er félagið með aðalstarfsstöð í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) sem er með aðsetur að Borgartúni 21, Reykjavík.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Leigufélagið Bríet ehf. fyrir árið 2020 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

### Mat og ákvarðanir

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

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

### Fjármagnsliðir

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

### Leigutekjur

Leigutekjur af íbúðum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

### Lotun gjalda

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

## Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikning. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegs mismunar á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er sá 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 tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem talið er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði næstu ára.

## Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Óefnislegar eignir samanstanda af hugbúnaði.

## Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði á reikningsskiladegi og gangvirðisbreytingin er færð í gegnum rekstrarreikning. Við mat á gangvirði félagsins er meðal annars stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands en þó tekið tillit til ástands og viðhaldsþarfar einstakra eigna við mat á gangvirði þeirra. Gangvirði er þó ekki metið herra en núvirði frjáls sjóðstreymis fjárfestingareigna á reikningsskiladegi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

## Varanlegir rekstrarfjármunir

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

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á tímabilinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

## Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádröginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

## Handbært fé

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

## Langtímaskuldir

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

## Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

## Skuldbindingar

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

### 3. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2020	2019
Laun og stjórnarlaun .....	58.671.619	4.387.500
Lífeyrissjóðsgjöld .....	10.626.150	372.942
Önnur launatengd gjöld .....	9.333.849	317.709
Annar starfsmannakostnaður .....	1.182.456	284.870
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>79.814.074</u>	<u>5.363.021</u>
Meðalföldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf .....	<u>6</u>	<u>0</u>

### 4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2020	2019
Vaxtatekjur af bankareikningum .....	14.812.465	20.807.452
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	173.825	13.322
Innheimtutekjur .....	916.675	929.290
	<u>15.902.965</u>	<u>21.750.064</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur langtímaskuldir .....	319.096.452	225.900.588
Dráttarvextir og vanskilagjöld .....	47.091	318.855
Innheimtukostnaður .....	250.750	196.765
	<u>319.394.293</u>	<u>226.416.208</u>

## 5. Skattamál

Skattar vegna rekstrarársins 2020, sem álagðir verða á árinu 2021 hafa verið reiknaðir og færðir í ársreikninginn. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímaskattsins þar sem tekjuskattstofnar eru neikvæðir.

Uppsafnað skattalegt rekstrartap félagsins til næsta árs nam um 221,1 millj.kr. í lok ársins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2020		2019	
	Fjárhæð	hlutfall	Fjárhæð	hlutfall
Hagnaður fyrir skatta .....	40.451.564		312.181.279	
Skatthlutfall .....	8.090.313	20,00%	62.436.256	20,00%
Tekjuskattsinnæign frá fyrra ári .....	0		( 26.200)	
Ófrádráttarbær kostnaður .....	3.580		3.500	
	<u>8.093.893</u>	20,01%	<u>62.413.556</u>	19,99%

## 6. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir samanstanda af stofnkostnaði hugbúnaðar. Óefnislegar eignir greinast þannig:

	2020	2019
Heildarverð 1.1. 2020 .....	9.745.440	0
Afskrifað áður .....	( 1.607.998)	0
	<u>8.137.442</u>	<u>0</u>
Viðbót á árinu .....	0	9.745.440
Afskrifað á árinu .....	( 3.215.995)	( 1.607.998)
Bókfært verð 31.12. 2020 .....	<u>4.921.447</u>	<u>8.137.442</u>
Afskriftarhlutföll .....	33%	33%

## 7. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

	2020	2019
<b>Kostnaðarverð</b>		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils .....	5.911.963.304	0
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum .....	180.726.539	6.237.735.669
Fært út vegna sölu .....	( 1.079.938.977)	( 325.772.365)
	<u>5.012.750.866</u>	<u>5.911.963.304</u>
<b>Matsbreyting</b>		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins .....	321.556.357	0
Fært út vegna sölu .....	( 34.282.154)	0
Matsbreyting á árinu .....	<u>184.676.531</u>	<u>321.556.357</u>
	<u>471.950.734</u>	<u>321.556.357</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins .....	<u>5.484.701.600</u>	<u>6.233.519.661</u>

## 7. Fjárfestingarfasteignir, frh.

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kaupverð eigna .....	144.500.000	6.066.725.000
Eignfærð stimpilgjöld .....	1.757.330	116.550.180
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu .....	34.469.209	54.460.489
	<u>180.726.539</u>	<u>6.237.735.669</u>

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:

	<b>Fjöldi eigna</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Suðurnes .....	60	1.868.150.000	2.309.066.091
Höfuðborgarsvæðið .....	34	1.282.285.300	1.536.559.290
Suðurland .....	32	1.044.100.000	1.086.742.693
Vesturland .....	30	457.400.000	476.936.517
Norðurland .....	14	332.150.000	384.364.169
Austurland .....	17	322.100.000	315.936.200
Vestfirðir .....	11	178.516.300	123.914.701
	<u>198</u>	<u>5.484.701.600</u>	<u>6.233.519.661</u>

Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins nam 6.386 millj.kr. (2019: 7.601 millj.kr.)

## 8. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundradshluti, greinast þannig:

	<b>Áhöld og tæki</b>	<b>Samtals</b>
Viðbót á árinu .....	807.607	807.607
Afskrifað á árinu .....	( 199.883)	( 199.883)
Bókfært verð 31.12.2020 .....	<u>607.724</u>	<u>607.724</u>
Afskriftarhlutföll .....	33%	

## 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

<b>Viðskiptakröfur</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leigukröfur .....	3.908.595	6.956.778
Niðurfærsla vegna tapsáhættu .....	( 925.000)	( 388.000)
	<u>2.983.595</u>	<u>6.568.778</u>

### Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir

Afdreginn fjármagnstekjuskattur .....	3.341.130	4.648.066
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	3.768.828	4.313.205
Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna .....	56.407.597	17.842.189
Krafa á ÍL-sjóð .....	4.504.379	10.441.485
	<u>68.021.934</u>	<u>37.244.945</u>

## 10. Eigið fé

Hlutafé félagsins nam 2.113 millj.kr. í lok ársins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Flutt frá fyrra ári .....	2.113.345.000	24.976.772	224.659.951	2.362.981.723
Framlag í lögbundinn varasjóð .....		3.235.767	( 3.235.767)	0
Hagnaður ársins .....			32.357.671	32.357.671
Eigið fé samtals 31.12. 2020 .....	<u>2.113.345.000</u>	<u>28.212.539</u>	<u>253.781.855</u>	<u>2.395.339.394</u>

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutafé félagsins um allt að 300 m.kr. Heimildin gildir til 31. desember 2022 og er háð því að fjárfestingar – og viðhaldsáætlanir reynast verulega vanáætlaðar miðað við þau gögn sem lögð voru til grundvallar stofnunar félagsins í desember 2018.

## 11. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2020	2019
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	62.413.556	0
Tekjuskattur ársins .....	8.093.893	62.413.556
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs .....	<u>70.507.449</u>	<u>62.413.556</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Fjárfestingarfasteignir .....	114.704.592	76.135.185
Óefnislegar eignir .....	160.800	360.581
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	16.556	0
Aðrir liðir .....	( 145.914)	( 8.032)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 44.228.585)	( 14.074.178)
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs .....	<u>70.507.449</u>	<u>62.413.556</u>

## 12. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2020	2019
ÍL-sjóður, veðskuldabréf 3,0% fastir vextir, verðtryggt .....	5.062.321.222	4.937.984.097
	<u>5.062.321.222</u>	<u>4.937.984.097</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2021 .....	47.317.674	44.372.414
Árið 2022 .....	48.756.886	45.722.044
Árið 2023 .....	50.239.873	47.112.724
Árið 2024 .....	51.767.967	48.545.702
Árið 2025 .....	53.342.539	50.022.266
Afborgun síðar .....	4.810.896.283	4.702.208.947
Langtímaskuldir alls .....	<u>5.062.321.222</u>	<u>4.937.984.097</u>

### 13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2020	2019
Lánadrottinnar .....	12.296.197	6.091.483
	<u>12.296.197</u>	<u>6.091.483</u>
<b>Aðrar skammtímaskuldir</b>		
Ógreidd launatengd gjöld .....	3.774.024	140.079
Ógreitt orlof .....	7.979.893	0
Fyrirfram innheimtar tekjur .....	7.978.643	6.148.034
Ógreiddir vextir .....	12.233.943	11.933.462
Kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa á fasteignum .....	7.490.000	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	402.085	0
	<u>39.858.588</u>	<u>18.221.575</u>

### 14. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru móðurfélag þess, lykilstjórnendur, stjórnarmenn og félög tengd þeim. Íbúðalánasjóður telst tengdur aðili fram til 31. desember 2019.

Viðskipti við tengda aðila árið 2020:

Engin viðskipti eru við tengda aðila á árinu 2020.

Viðskipti við tengda aðila árið 2019:

	Rekstrargjöld	Rekstrartekjur	Kröfur	Skuldir
Íbúðalánasjóður .....	160.625.262	0	0	0
	<u>160.625.262</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 15. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir .....	5.484.701.600	5.062.321.222
	<u>5.484.701.600</u>	<u>5.062.321.222</u>

### 16. Önnur mál

Félagið innheimtir tryggingarfé af leigjendum sem því ber að varðveita á sérgeindum reikningi hjá viðskiptabanka félagsins. Tryggingarféð endurgreiðist leigjendum reyni ekki á tryggingu þess. Í ársreikningnum er tryggingafé í banka nettað á móti skuld við leigjendur. Tryggingarféð nam 31,6 millj.kr. í árslok.

### 17. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 18. febrúar 2021.