

Ársreikningur

Leigufélagið Bríet ehf.

2021



**Leigufélagið
Bríet ehf.**

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2021	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2021	7
Sjóðstreymi ársins 2021	8
Skýringar	9 - 15

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 reikningsskilaaðferðum 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.

Þar að auki er stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé um allt að 1 ma.kr. í tengslum við yfirtöku leiguíbúða frá sveitarfélögum. Af heimildinni hefur verið nýtt útgáfa fyrir 62,4 millj. hluta til Fjarðabyggðar vegna þessa

Um mitt ár var tekin ákvörðun af stjórn að félagið yrði flutt út á land nánar tiltekið í Borgarnes. Flutningur félagsins fór fram í lok árs. Tíminn var vel nýttur í að ráða í stöðugildin og yfirfæra alla þá þekkingu sem byggð hafði verið upp hjá félaginu. Ákvörðun var byggð á tilgangi, markmiðum og kjarnastarfsemi Bríetar sem er að starfa á landsbyggðinni í samvinnu við sveitarfélögin með því að styðja við og stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar og atvinnusköpunar á landsbyggðinni.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 381 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 2.839 millj.kr. en var um 2.395 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.

Stöðugildi hjá félaginu voru 6 og launagreiðslur félagsins námu um 52,5 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 6 og launagreiðslur félagsins námu um 52 millj.kr. á árinu 2020.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fer með stjórnun félagsins skv. lögum nr. 137/2019. Einn hluthafi var í félaginu í upphafi árs en þeir voru tveir í árslok. Hlutfé félagsins skiptist þannig:

Ríkissjóður	2.113.345.000	97,1%
Fjarðabyggð	62.435.253	2,9%
	<u>2.175.780.253</u>	

Á árinu 2021 hafði heimsfaraldur kórónaveiru umtalsverð áhrif á efnahagslífið á Íslandi. Áhrif á rekstur félagsins eða fjárhagsstöðu þess voru þó hverfandi. Þó er enn óvissa um áframhald faraldursins eða áhrifa hans á rekstrarumhverfi félagsins.

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 31. janúar 2022

Stjórn:

Sigrún Jónsdóttir
Raumur Guðmundsson
Þjátt Gilver

Framkvæmdastjóri

Elin Alding Sýndal
Asta Pálmadóttir

JÓHANNA GUÐMUNSDÓTTIR

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa félagsins Leigufélagið Briet ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Leigufélagið Briet ehf. (hér eftir félagið) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, 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 síðareglur 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 yfirlitum 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 vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalfals, 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 stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 31. janúar 2022



Sturla Jónsson

löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		389.880.374	388.076.271
		<u>389.880.374</u>	<u>388.076.271</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	3	(77.093.788)	(79.814.074)
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		(101.148.350)	(123.061.815)
Annar rekstrarkostnaður		(35.712.629)	(27.451.841)
Afskriftir	2, 6, 8	(3.482.505)	(3.415.878)
		<u>(217.437.272)</u>	<u>(233.743.608)</u>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		172.443.102	154.332.663
Fjármagnsliðir	4		
Fjármunatekjur		8.504.074	15.902.965
Fjármagnsgjöld		(323.026.353)	(319.394.293)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(314.522.279)</u>	<u>(303.491.328)</u>
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta		(142.079.177)	(149.158.665)
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna	7	430.549.342	184.676.531
Hagnaður af sölu fjárfestingarfasteigna		<u>187.815.935</u>	<u>4.933.698</u>
Hagnaður fyrir skatta		476.286.100	40.451.564
Tekjuskattur	5	(95.260.880)	(8.093.893)
Hagnaður ársins		<u>381.025.220</u>	<u>32.357.671</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýr.	2021	2020
Óefnislegar eignir	6	1.705.453	4.921.447
Fjárfestingarfasteignir	7	6.248.215.561	5.484.701.600
Varanlegir rekstrarfjármunir	2, 8	341.214	607.724
Fastafjármunir		<u>6.250.262.228</u>	<u>5.490.230.771</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	33.995.409	71.005.529
Bankainnstæður		1.048.941.909	2.019.086.550
Veltufjármunir		<u>1.082.937.318</u>	<u>2.090.092.079</u>
Eignir alls		<u>7.333.199.546</u>	<u>7.580.322.850</u>
 Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		2.175.780.253	2.113.345.000
Lögbundinn varasjóður		66.315.061	28.212.539
Óráðstafað eigið fé		596.704.553	253.781.855
Eigið fé	10	<u>2.838.799.867</u>	<u>2.395.339.394</u>
Tekjuskattskuldbinding	11	165.768.329	70.507.449
Skuldbindingar		<u>165.768.329</u>	<u>70.507.449</u>
Langtímaskuldir	12	4.214.762.371	5.015.003.548
Viðskiptaskuldir	13	12.432.226	12.296.197
Ýmsar skammtímaskuldir	13	57.953.869	39.858.588
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	43.482.884	47.317.674
Skammtímaskuldir		<u>113.868.979</u>	<u>99.472.459</u>
Skuldir alls		<u>4.494.399.679</u>	<u>5.184.983.456</u>
Skuldir og eigið fé alls		<u>7.333.199.546</u>	<u>7.580.322.850</u>

Sjóðstreymi ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður af reglulegri starfsemi		381.025.220	32.357.671
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 8	3.482.505	3.415.878
Sölutap (söluhagnaður)	(187.815.935)	(4.933.698)
Reiknuð tekjuskattsskuldbinding		95.260.880	8.093.893
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda		198.016.438	169.304.677
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	(430.549.342)	(184.676.531)
		<u>59.419.766</u>	<u>23.561.890</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur; lækkun (hækkun)		8.702.522	11.373.602
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		8.921.310	20.351.727
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>17.623.832</u>	<u>31.725.329</u>
		<u>77.043.598</u>	<u>55.287.219</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	7	(1.221.514.526)	(173.236.539)
Fjárfest í varanlegum rekstrarfjármunum	8	0	(807.607)
Seldar fjárfestingarfasteignir	7	1.237.182.973	1.080.589.421
		<u>15.668.447</u>	<u>906.545.275</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddar afborganir langtímalána	12	(1.062.856.686)	(44.967.552)
		<u>(1.062.856.686)</u>	<u>(44.967.552)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(970.144.641)	916.864.942
Handbært fé í ársbyrjun		2.019.086.550	1.102.221.608
Handbært fé í lok árs		<u>1.048.941.909</u>	<u>2.019.086.550</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	(123.199.534)	0
Ný langtímalán		60.764.281	0
Innborgað hlutafé		62.435.253	0

Skýringar

1. Starfsemi

Aðalstarfsemi félagsins Leigufélagið Bríet ehf. er leiga íbúðarhúsnæðis og er félagið með aðalstarfsstöð í Borgarnesi. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) fer með stjórnun félagsins skv. lögum nr. 137/2019 sem er með aðsetur að Borgartúni 21, Reykjavík.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Leigufélagið Bríet ehf. fyrir árið 2021 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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnægn 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 hærra 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 hundruðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á tímabilinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

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

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádrögnum greiddum afborgunum og eru effirstöðvar 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:	2021	2020
Laun og stjórnarlaun	59.486.193	58.671.619
Lífeyrissjóðsgjöld	10.626.927	10.626.150
Önnur launatengd gjöld	5.001.444	9.333.849
Annar starfsmannakostnaður	1.979.224	1.182.456
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>77.093.788</u>	<u>79.814.074</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	<u>6</u>	<u>6</u>

4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2021	2020
Vaxtatekjur af bankareikningum	7.633.339	14.812.465
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	0	173.825
Innheimtutekjur	870.735	916.675
	<u>8.504.074</u>	<u>15.902.965</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur langtímaskuldir	322.821.736	319.096.452
Dráttarvextir og vanskilagjöld	(46.353)	47.091
Innheimtukostnaður	250.970	250.750
	<u>323.026.353</u>	<u>319.394.293</u>

5. Skattamál

Skattar vegna rekstrarársins 2021, sem álagðir verða á árinu 2022 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 364,9 millj.kr. í lok ársins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2021		2020	
	Fjárhæð	hlutfall	Fjárhæð	hlutfall
Hagnaður fyrir skatta	476.286.100		40.451.564	
Skatthlutfall	95.257.220	20,00%	8.090.313	20,00%
Ófrádráttarþær kostnaður	3.660		3.580	
	<u>95.260.880</u>	20,00%	<u>8.093.893</u>	20,01%

6. Óefnislegar eignir

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

	2021	2020
Heildarverð 1.1. 2021	9.745.440	9.745.440
Afskrifað áður	(4.823.992)	(1.607.998)
	4.921.448	8.137.442
Afskrifað á árinu	(3.215.995)	(3.215.995)
Bókfært verð 31.12. 2021	<u>1.705.453</u>	<u>4.921.447</u>
Afskriftarhlutföll	33%	33%

7. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

	2021	2020
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	5.012.750.866	5.911.963.304
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	1.354.024.060	180.726.539
Fært út vegna sölu	(1.004.872.665)	(1.079.938.977)
	<u>5.361.902.261</u>	<u>5.012.750.866</u>
Matsbreyting		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins	471.950.734	321.556.357
Fært út vegna sölu	(16.186.776)	(34.282.154)
Matsbreyting á árinu	430.549.342	184.676.531
	<u>886.313.300</u>	<u>471.950.734</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>6.248.215.561</u>	<u>5.484.701.600</u>

7. Fjárfestingarfasteignir, frh.

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2021	2020
Kaupverð eigna	1.168.458.932	144.500.000
Yfirteknar íbúðir frá sveitarfélögum	123.199.534	0
Eignfærð stimpilgjöld	16.742.600	1.757.330
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	45.622.994	344.692.209
	<u>1.354.024.060</u>	<u>490.949.539</u>

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:

	Fjöldi eigna	2021	2020
Suðurnes	55	1.908.019.706	1.868.150.000
Höfuðborgarsvæðið	28	1.187.671.347	1.282.285.300
Suðurland	32	1.184.789.109	1.044.100.000
Vesturland	26	548.778.784	457.400.000
Norðurland	20	534.528.349	332.150.000
Austurland	33	547.944.031	322.100.000
Vestfirðir	15	336.484.235	178.516.300
	<u>209</u>	<u>6.248.215.561</u>	<u>5.484.701.600</u>

Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins nam 6.521 millj.kr. (2020: 6.386 millj.kr.). Braunabótamat nam 7.674 millj.kr.

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Áhöld og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1.2021	807.607	807.607
Afskrifað áður	(199.883)	(199.883)
Bókfært verð 1.1.2021	607.724	607.724
Afskrifað á árinu	(266.510)	(266.510)
Bókfært verð 31.12.2021	<u>341.214</u>	<u>341.214</u>
Afskriftarhlutföll	33%	

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur	2021	2020
Leigukröfur	5.089.971	3.908.595
Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(925.000)	(925.000)
	<u>4.164.971</u>	<u>2.983.595</u>

Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir

Afdreginn fjármagnstekjuskattur	1.730.438	3.341.130
Fyrirframgreiddur kostnaður	0	3.768.828
Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna	28.100.000	56.407.597
Krafa á ÍL-sjóð	0	4.504.379
	<u>29.830.438</u>	<u>68.021.934</u>

10. Eigið fé

Hlutafé félagsins nam 2.176 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	28.212.539	253.781.855	2.395.339.394
Hlutafjáraukning	62.435.253			62.435.253
Framlag í lögbundinn varasjóð		38.102.522	(38.102.522)	0
Hagnaður ársins			381.025.220	381.025.220
Eigið fé samtals 31.12. 2021	<u>2.175.780.253</u>	<u>66.315.061</u>	<u>596.704.553</u>	<u>2.838.799.867</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.

Þar að auki er stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutafé um allt að 1 ma.kr. í tengslum við yfirtöku leiguíbúða frá sveitarfélögum. Af heimildinni hefur verið nýtt útgáfa fyrir 62,4 millj. hluta til Fjarðabyggðar vegna þessa.

11. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2021	2020
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	70.507.449	62.413.556
Tekjuskattur ársins	95.260.880	8.093.893
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs	<u>165.768.329</u>	<u>70.507.449</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Fjárfestingarfasteignir	204.033.361	114.704.592
Óefnislegar eignir	(194.178)	160.800
Varanlegir rekstrarfjármunir	0	16.556
Aðrir liðir	(134.100)	(145.914)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(37.936.754)	(44.228.585)
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs	<u>165.768.329</u>	<u>70.507.449</u>

12. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2021	2020
ÍL-sjóður, veðskuldabréf 3,0% fastir vextir, verðtryggt	4.222.397.643	5.062.321.222
Húsnaðissjóður veðskuldabréf, 2,4% vextir verðtryggt	35.847.612	0
	<u>4.258.245.255</u>	<u>5.062.321.222</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2022	43.482.884	47.317.674
Árið 2023	44.730.976	48.756.886
Árið 2024	46.017.028	50.239.873
Árið 2025	47.342.197	51.767.967
Árið 2026	48.707.672	53.342.539
Afborgun síðar	4.027.964.498	4.810.896.283
Langtímaskuldir alls	<u>4.258.245.255</u>	<u>5.062.321.222</u>

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2021	2020
Lánadrottinnar	12.432.226	12.296.197
	<u>12.432.226</u>	<u>12.296.197</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Ógreidd launatengd gjöld	3.008.526	3.774.024
Ógreitt orlof	7.330.828	7.979.893
Fyrirfram innheimtar tekjur	20.527.243	7.978.643
Ógreiddir vextir	10.287.272	12.233.943
Kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa á fasteignum	16.800.000	7.490.000
Aðrar skammtímaskuldir	0	402.085
	<u>57.953.869</u>	<u>39.858.588</u>

14. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir	6.248.215.561	4.258.245.255
	<u>6.248.215.561</u>	<u>4.258.245.255</u>

15. 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 35,0 millj.kr. í árslok.

16. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 31. janúar 2022.

Skýringar ársins 2021 frh.

	2021	2020
17. Laun og tengd gjöld		
Laun	52.466.193	52.041.619
Stjórnarlaun	7.020.000	6.630.000
Orlof starfsmanna	(649.065)	3.341.612
Tryggingagjald	4.472.813	4.339.111
Lífeyrissjóðsgjöld	10.626.927	10.626.150
Sjúkra- og orlofstryggingar	1.018.104	1.095.292
Slysatryggingar	159.592	557.834
Kaffikostnaður	348.091	159.564
Annar starfsmannakostnaður	1.631.133	1.022.892
Laun og tengd gjöld	77.093.788	79.814.074
18. Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		
Húsfélagsgjöld	16.403.358	14.914.718
Rafmagn og hiti ótekkjuberandi eigna	1.926.178	4.758.862
Viðhald húsnæðis	21.457.020	35.266.367
Fasteignagjöld	52.198.025	57.018.952
Ræsting, öryggisgæsla o.fl.	78.751	1.191.466
Vátryggingar	6.071.046	8.137.326
Ferðakostnaður	1.571.237	348.739
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.442.735	1.425.385
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna	101.148.350	123.061.815
19. Annar rekstrarkostnaður		
Húsaleiga	4.316.845	4.224.000
Ræsting, öryggisgæsla o.fl.	12.693	15.557
Ritföng og prentun	788.321	351.446
Sími og burðargjöld	1.163.591	387.363
Gjaldfærð áhöld og viðhald	0	9.041
Auglýsingar	2.514.780	341.698
Ferðakostnaður	333.386	111.591
Fundakostnaður	391.984	109.300
Rekstur tölvubúnaðar og hugbúnaðarleyfa	13.796.290	11.817.975
Endurskoðun og reikningsleg aðstoð	5.883.666	5.507.677
Aðkeypt sérfræðipjónusta	4.894.768	3.471.105
Bankakostnaður og þjónustugjöld	108.155	90.633
Áætlaðar tapaðar kröfur	0	924.139
Annar kostnaður	1.508.150	90.316
Annar rekstrarkostnaður	35.712.629	27.451.841

