

Ársreikningur

**Leigufélagið Bríet ehf.**

2019



**Leigufélagið  
Bríet ehf.**

# Efnisyfirlit

|  | <b>Bls.</b> |
|--|-------------|
| Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn ..... | 2           |
| Áritun óháðs endurskoðanda .....                           | 3-4         |
| Rekstrarreikningur ársins 2019 .....                       | 5           |
| Efnahagsreikningur 31. desember 2019 .....                 | 6           |
| Sjóðstreymi ársins 2019 .....                              | 7           |
| Skýringar .....  | 8           |

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

Sigurjón Jónsson, formaður  
Ásta Björg Pálmadóttir  
Elín Oddný Sigurðardóttir  
Haukur F. Leósson

## **Framkvæmdastjóri:**

Guðrún Soffía Guðmundsdóttir

## **Kjörinn endurskoðandi:**

Grant Thornton endurskoðun ehf.  
Sturla Jónsson  
löggiltur endurskoðandi

## Skýrsla stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er leiga íbúðarhúsnæðis.

Í mars 2019 undirritaði félagið samning um kaup á 251 fasteignum af Íbúðalánasjóði. Kaupverð eignanna nam 6.066,7 millj.kr. og samanstendur eignasafnið af íbúðarhúsnæði ætluðu til útleigu. Kaupverðið var fjármagnað með láni frá Íbúðalánasjóði sem nemur 80% af kaupverði eða sem nam 4.853,4 millj.kr. auk hlutfjárakingar sem nemur 1.213,3 millj.kr. Afhending eignanna fór fram 1. mars 2019.

Þann 31. desember 2019 tóku gildi lög um uppskiptingu Íbúðalánasjóðs. Við gildistöku laganna varð Húsnæðis- og mannvirkjastofnun lögformlegur eigandi hlutabréfa í félaginu en Íbúðalánasjóður, sem fékk nafnið ÍL-sjóður við lagasetninguna, varð eftir sem áður eigandi að skuldabréfi útgefnu af félaginu.

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 250 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 2.363 millj.kr. en var um 369 þús.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 4,4 millj.kr. á árinu. Launagreiðslur eru eingöngu vegna stjórnarlauna en félagið greiddi þóknun til Íbúðalánasjóðs á árinu 2019 vegna annarra starfsmanna samkvæmt þjónustusamningi. Engar launagreiðslur voru hjá félaginu á fyrra ári.

Hlutfé félagsins skiptist þannig:

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

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. febrúar 2020

Stjórn:

*Sigrún Jónsdóttir*  
*Elin Ólafey Sigmundsdóttir*  
*Ósta Pálmaradóttir*  
*Lantken Les To*

Framkvæmdastjóri

*Soffía Guðm.*

# 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 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, 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 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

## Grundvöllur fyrir álit

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

## 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 ábyrgð fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra anmarka, 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 anmarka, 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, beitungu við faglegu mati (e. professional judgment) og við höfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjálafals, 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.



**Sturla Jónsson**

**löggiltur endurskoðandi**

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík

14. febrúar 2020

## Rekstrarreikningur ársins 2019

|   | Skýr. | 2019                      | 2018                     |
|---|-------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                                 |       |                           |                          |
| Leigutekjur .....                                     |       | 330.460.589               | 0                        |
|   |       | <u>330.460.589</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>Rekstrargjöld</b>                                  |       |                           |                          |
| Laun og tengd gjöld .....                             | 3, 17 | ( 5.363.021)              | 0                        |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna .....        | 18    | ( 99.882.033)             | 0                        |
| Annar rekstrarkostnaður .....                         | 19    | ( 59.145.410)             | ( 131.000)               |
| Afskriftir .....                                      | 2, 6  | ( 1.607.998)              | 0                        |
|   |       | <u>( 165.998.462)</u>     | <u>( 131.000)</u>        |
| <b>Hagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði .....</b>       |       | <b>164.462.127</b>        | <b>( 131.000)</b>        |
| <b>Fjármagnsliðir</b>                                 | 4     |                           |                          |
| Fjármunatekjur .....                                  |       | 21.750.064                | 0                        |
| Fjármagnsgjöld .....                                  |       | ( 226.416.208)            | 0                        |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                            |       | <u>( 204.666.144)</u>     | <u>0</u>                 |
| <b>Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta .....</b> |       | <b>( 40.204.017)</b>      | <b>( 131.000)</b>        |
| Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna .....       | 7     | 321.556.357               | 0                        |
| Hagnaður af sölu fjárfestingarfasteigna .....         |       | 30.828.939                | 0                        |
|   |       | <u>352.385.296</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>Hagnaður (tap) fyrir skatta .....</b>              |       | <b>312.181.279</b>        | <b>( 131.000)</b>        |
| Tekjuskattur .....                                    | 5     | ( 62.413.556)             | 0                        |
| <b>Hagnaður (tap) ársins .....</b>                    |       | <b><u>249.767.723</u></b> | <b><u>( 131.000)</u></b> |

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

| <b>Eignir</b>                                  | <b>Skýr.</b> | <b>2019</b>          | <b>2018</b>    |
|--|--------------|----------------------|----------------|
| Óefnislegar eignir .....                       | 6            | 8.137.442            | 0              |
| Fjárfestingarfasteignir .....                  | 7            | 6.233.519.661        | 0              |
| <b>Fastafjármunir</b>                          |              | <u>6.241.657.103</u> | <u>0</u>       |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur ..... | 8            | 43.813.723           | 0              |
| Bankainnstæður .....                           |              | 1.102.221.608        | 369.000        |
| <b>Veltufjármunir</b>                          |              | <u>1.146.035.331</u> | <u>369.000</u> |
| <b>Eignir alls</b>                             |              | <u>7.387.692.434</u> | <u>369.000</u> |
| <br><b>Eigið fé og skuldir</b>                 |              |                      |                |
| Hlutfé .....                                   |              | 2.113.345.000        | 500.000        |
| Lögbundinn varasjóður .....                    |              | 24.976.772           | 0              |
| Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) .....        |              | 224.659.951          | ( 131.000)     |
| <b>Eigið fé</b>                                | 9            | <u>2.362.981.723</u> | <u>369.000</u> |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                  | 10           | 62.413.556           | 0              |
| <b>Skuldbindingar</b>                          |              | <u>62.413.556</u>    | <u>0</u>       |
| Langtímaskuldir .....                          | 11           | 4.893.611.683        | 0              |
| Viðskiptaskuldir .....                         | 12           | 6.091.483            | 0              |
| Ýmsar skammtímaskuldir .....                   | 12           | 18.221.575           | 0              |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda .....      | 11           | 44.372.414           | 0              |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                        |              | <u>68.685.472</u>    | <u>0</u>       |
| <b>Skuldir alls</b>                            |              | <u>5.024.710.711</u> | <u>0</u>       |
| <b>Skuldir og eigið fé alls</b>                |              | <u>7.387.692.434</u> | <u>369.000</u> |

## Sjóðstreymi ársins 2019

|  | Skýr. | 2019                 | 2018              |
|--|-------|----------------------|-------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                        |       |                      |                   |
| Hagnaður (tap) af reglulegri starfsemi .....     |       | 249.767.723          | ( 131.000)        |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: |       |                      |                   |
| Afskriftir .....                                 | 2, 7  | 1.607.998            | 0                 |
| Söluhagnaður (tap) .....                         |       | ( 30.828.939)        | 0                 |
| Reiknuð tekjuskattsskuldbinding .....            |       | 62.413.556           | 0                 |
| Verðbætur og gengismunur langtímaskulda .....    |       | 113.222.138          | 0                 |
| Gangvirkisbreyting fjárfestingareigna .....      |       | ( 321.556.357)       | 0                 |
|  |       | <u>74.626.119</u>    | <u>( 131.000)</u> |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:    |       |                      |                   |
| Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....           |       | ( 25.971.534)        | 0                 |
| Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun) .....          |       | 24.313.058           | 0                 |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum     |       | <u>( 1.658.476)</u>  | <u>0</u>          |
| <b>Handbært fé (til) frá rekstri</b>             |       | <u>72.967.643</u>    | <u>( 131.000)</u> |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                   |       |                      |                   |
| Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....         | 7     | ( 171.010.669)       | 0                 |
| Fjárfesting í óefnislegum eignum .....           |       | ( 9.745.440)         | 0                 |
| Seldar fjárfestingarfasteignir .....             | 7     | 338.759.115          | 0                 |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                   |       | <u>158.003.006</u>   | <u>0</u>          |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                    |       |                      |                   |
| Greiddar afborganir langtímalána .....           | 11    | ( 28.618.041)        | 0                 |
| Innborgað hlutfé .....                           | 9     | 899.500.000          | 500.000           |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                    |       | <u>870.881.959</u>   | <u>500.000</u>    |
| <b>Hækkun á handbæru fé</b> .....                |       | 1.101.852.608        | 369.000           |
| Handbært fé í ársbyrjun .....                    |       | 369.000              | 0                 |
| <b>Handbært fé í lok árs</b> .....               |       | <u>1.102.221.608</u> | <u>369.000</u>    |
| <b>Hreyfingar án greiðsluáhrifa</b>              |       |                      |                   |
| Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....         | 6     | ( 6.066.725.000)     | 0                 |
| Ný langtímalán .....                             |       | 4.853.380.000        | 0                 |
| Innborgað hlutfé .....                           |       | 1.213.345.000        | 0                 |



# Skýringar

## 1. Starfsemi

Aðalstarfsemi félagsins Leigufélagið Briet 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 Briet ehf. fyrir árið 2019 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. 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.

Tekjuskattsinnæign 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 samstanda 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 gangvirði er þó ekki metið herra en núvirði frjáls sjóðstreymis fjárfestingareigna á reikningsskiladegi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

## 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 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: | 2019             | 2018     |
|---|------------------|----------|
| Stjórnarlaun .....                        | 4.387.500        | 0        |
| Lífeyrissjóðsgjöld .....                  | 372.942          | 0        |
| Önnur launatengd gjöld .....              | 317.709          | 0        |
| Annar starfsmannakostnaður .....          | 284.870          | 0        |
| Laun og launatengd gjöld samtals .....    | <u>5.363.021</u> | <u>0</u> |

### 4. Fjármagnsliðir

| Fjármunatekjur greinast þannig:      | 2019              | 2018     |
|--------------------------------------|-------------------|----------|
| Vaxtatekjur af bankareikningum ..... | 20.807.452        | 0        |
| Vaxtatekjur af viðskiptakröfum ..... | 13.322            | 0        |
| Innheimtutekjur .....                | 929.290           | 0        |
|                                      | <u>21.750.064</u> | <u>0</u> |

Fjármunagjöld greinast þannig:

|   |                    |          |
|---|--------------------|----------|
| Vextir og verðbætur langtímaskuldir ..... | 225.900.588        | 0        |
| Dráttarvextir og vanskilagjöld .....      | 318.855            | 0        |
| Innheimtukostnaður .....                  | 196.765            | 0        |
|   | <u>226.416.208</u> | <u>0</u> |

### 5. Skattamál

Skattar vegna rekstrarársins 2019, sem álagðir verða á árinu 2020 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 70,4 millj.kr. í lok ársins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

|  | 2019              |          | 2018       |          |
|--|-------------------|----------|------------|----------|
|  | Fjárhæð           | hlutfall | Fjárhæð    | hlutfall |
| Hagnaður (tap) fyrir skatta .....      | 312.181.279       |          | ( 131.000) |          |
| Skatthlutfall .....                    | 62.436.256        | 20,00%   | ( 26.200)  | 20,00%   |
| Tekjuskattsinneign frá fyrra ári ..... | ( 26.200)         |          | 26.200     |          |
| Ófrádráttarbær kostnaður .....         | 3.500             |          | 0          |          |
|  | <u>62.413.556</u> | 19,99%   | <u>0</u>   | 0,00%    |

## 6. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir samanstanda af stofnkostnaði hugbúnaðar. Óefnislegar greinast þannig:

|                                | 2019             | 2018     |
|--------------------------------|------------------|----------|
| Viðbót á árinu .....           | 9.745.440        | 0        |
| Afskrifað á árinu .....        | ( 1.607.998)     | 0        |
| Bókfært verð 31.12. 2019 ..... | <u>8.137.442</u> | <u>0</u> |
| Afskriftarhlutföll .....       | 33%              | 33%      |

## 7. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

|   | 2019                 | 2018     |
|---|----------------------|----------|
| <b>Kostnaðarverð</b>                          |                      |          |
| Kostnaðarverð í upphafi tímabils .....        | 0                    | 0        |
| Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum ..... | 6.237.735.669        | 0        |
| Fært út vegna sölu .....                      | ( 325.772.365)       | 0        |
|   | <u>5.911.963.304</u> | <u>0</u> |

### Matsbreyting

|  |                    |          |
|--|--------------------|----------|
| Matsbreyting í upphafi tímabilsins ..... | 0                  | 0        |
| Matsbreyting á árinu .....               | 321.556.357        | 0        |
|  | <u>321.556.357</u> | <u>0</u> |

|                                      |                      |          |
|--------------------------------------|----------------------|----------|
| Bókfært verð í lok tímabilsins ..... | <u>6.233.519.661</u> | <u>0</u> |
|--------------------------------------|----------------------|----------|

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

|   | 2019                 | 2018     |
|---|----------------------|----------|
| Kaupverð eigna skv. kaupsamningi .....            | 6.066.725.000        | 0        |
| Eignfærð stimpilgjöld .....                       | 116.550.180          | 0        |
| Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu ..... | 54.460.489           | 0        |
|   | <u>6.237.735.669</u> | <u>0</u> |

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:

|                         | Fjöldi eigna | 2019                 | 2018     |
|-------------------------|--------------|----------------------|----------|
| Suðurnes .....          | 74           | 2.309.066.091        | 0        |
| Höfuðborgarsvæðið ..... | 43           | 1.536.559.290        | 0        |
| Suðurland .....         | 36           | 1.086.742.693        | 0        |
| Vesturland .....        | 33           | 476.936.517          | 0        |
| Norðurland .....        | 15           | 384.364.169          | 0        |
| Austurland .....        | 20           | 315.936.200          | 0        |
| Vestfirðir .....        | 14           | 123.914.701          | 0        |
|                         | <u>235</u>   | <u>6.233.519.661</u> | <u>0</u> |

Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins nam 7.601 millj.kr.

## 8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

| Viðskiptakröfur                                    | 2019              | 2018     |
|--|-------------------|----------|
| Leigukröfur .....                                  | 6.956.778         | 0        |
| Niðurfærsla vegna tapsáhættu .....                 | ( 388.000)        | 0        |
|  | <u>6.568.778</u>  | <u>0</u> |
| <b>Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir</b>       |                   |          |
| Afdreginn fjármagnstekjuskattur .....              | 4.648.066         | 0        |
| Fyrirframgreiddur kostnaður .....                  | 4.313.205         | 0        |
| Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna ..... | 17.842.189        | 0        |
| Krafa á ÍL-sjóð .....                              | 10.441.485        | 0        |
|  | <u>37.244.945</u> | <u>0</u> |

## 9. Eigið fé

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

| Yfirlit um eiginfjáreikninga:       | Hlutafé              | Lögbundinn varasjóður | Óráðstafað eigið fé | Samtals              |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Flutt frá fyrra ári .....           | 500.000              | 0                     | ( 131.000)          | 369.000              |
| Hlutafjár aukning .....             | 2.112.845.000        |                       |                     | 2.112.845.000        |
| Framlag í lögbundinn varasjóð ..... |                      | 24.976.772            | ( 24.976.772)       | 0                    |
| Hagnaður ársins .....               |                      |                       | 249.767.723         | 249.767.723          |
| Eigið fé samtals 31.12. 2019 .....  | <u>2.113.345.000</u> | <u>24.976.772</u>     | <u>224.659.951</u>  | <u>2.362.981.723</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.

## 10. Tekjuskattsskuldbinding

| Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:                            | 2019              | 2018     |
|---|-------------------|----------|
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....                                     | 0                 | 0        |
| Tekjuskattur ársins .....   | 62.413.556        | 0        |
| Tekjuskattsskuldbinding í lok árs .....                                       | <u>62.413.556</u> | <u>0</u> |
| Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins: |                   |          |
| Fjárfestingarfasteignir .....   | 76.135.185        | 0        |
| Óefnislegar eignir .....  | 360.581           | 0        |
| Aðrir liðir .....   | ( 8.032)          | 0        |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap .....  | ( 14.074.178)     | 0        |
| Tekjuskattsskuldbinding í lok árs .....                                       | <u>62.413.556</u> | <u>0</u> |

## 11. Langtímaskuldir

| Yfirlit um langtímaskuldir:   | 2019                 | 2018     |
|---|----------------------|----------|
| ÍL-sjóður .....   | 4.937.984.097        | 0        |
|   | <u>4.937.984.097</u> | <u>0</u> |
| Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár: | Samtals              | Samtals  |
| Árið 2020 .....   | 44.372.414           | 0        |
| Árið 2021 .....   | 45.722.044           | 0        |
| Árið 2022 .....   | 47.112.724           | 0        |
| Árið 2023 .....   | 48.545.702           | 0        |
| Árið 2024 .....   | 50.022.266           | 0        |
| Afborgun síðar .....  | 4.702.208.947        | 0        |
| Langtímaskuldir alls .....  | <u>4.937.984.097</u> | <u>0</u> |

## 12. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

| Viðskiptaskuldir                  | 2019              | 2018     |
|-----------------------------------|-------------------|----------|
| Lánadrottinnar .....              | 6.091.483         | 0        |
|                                   | <u>6.091.483</u>  | <u>0</u> |
| <b>Aðrar skammtímaskuldir</b>     |                   |          |
| Ógreidd launatengd gjöld .....    | 140.079           | 0        |
| Fyrirfram innheimtar tekjur ..... | 6.148.034         | 0        |
| Ógreiddir vextir .....            | 11.933.462        | 0        |
|                                   | <u>18.221.575</u> | <u>0</u> |

## 13. Tengdir aðilar

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

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> |

## 14. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

|                               | Bókfært verð         | Eftirstöðvar<br>veðlána |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Fjárfestingarfasteignir ..... | 6.233.519.661        | 4.937.984.097           |
|                               | <u>6.233.519.661</u> | <u>4.937.984.097</u>    |

## Skýringar ársins 2019 frh.

|   | 2019              | 2018           |
|---|-------------------|----------------|
| <b>17. Laun og tengd gjöld</b>                      |                   |                |
| Stjórnarlaun .....                                  | 4.387.500         | 0              |
| Tryggingagjald .....                                | 314.190           | 0              |
| Lífeyrissjóðsgjöld .....                            | 372.942           | 0              |
| Sjúkra- og orlofstryggingar .....                   | 3.519             | 0              |
| Annar starfsmannakostnaður .....                    | 284.870           | 0              |
| <b>Laun og tengd gjöld</b>                          | <b>5.363.021</b>  | <b>0</b>       |
| <b>18. Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna</b> |                   |                |
| Húsfélagsgjöld .....                                | 12.726.827        | 0              |
| Rafmagn og hiti ótekjuberandi eigna .....           | 8.473.799         | 0              |
| Viðhald húsnæðis .....                              | 18.422.851        | 0              |
| Fasteignagjöld .....                                | 50.656.466        | 0              |
| Ræsting, öryggisgæsla o.fl. ....                    | 1.580.742         | 0              |
| Vátryggingar .....                                  | 6.607.835         | 0              |
| Ferðakostnaður .....                                | 378.729           | 0              |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....    | 1.034.784         | 0              |
| <b>Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna</b>     | <b>99.882.033</b> | <b>0</b>       |
| <b>19. Annar rekstrarkostnaður</b>                  |                   |                |
| Þjónustugjald Íbúðalánasjóður .....                 | 50.000.000        | 0              |
| Ritföng og prentun .....                            | 440.558           | 0              |
| Sími og burðargjöld .....                           | 143.976           | 0              |
| Gjaldfærð áhöld og viðhald .....                    | 12.800            | 0              |
| Fundakostnaður .....                                | 55.899            | 0              |
| Rekstur tölvubúnaðar og hugbúnaðarleyfa .....       | 3.431.176         | 0              |
| Endurskoðun og reikningsleg aðstoð .....            | 702.429           | 0              |
| Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....                      | 3.814.566         | 0              |
| Bankakostnaður og þjónustugjöld .....               | 89.954            | 0              |
| Áætlaðar tapaðar kröfur .....                       | 388.000           | 0              |
| Annar kostnaður .....                               | 66.052            | 131.000        |
| <b>Annar rekstrarkostnaður</b>                      | <b>59.145.410</b> | <b>131.000</b> |

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 33,8 millj.kr. í árslok.

16. **Samþykki ársreiknings**

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 14. febrúar 2020.