

Ársreikningur

**Leigufélagið Bríet ehf.**

2022

Kt. 611218-2060

0000 Borgarnesi



# Skýrsla stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er leiga íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni í og er félagið rekið í óhagnaðardrifnum tilgangi.

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

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins. Heimild var veitt árið 2020 um allt að 300 millj. kr. aukningu en 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. Heimildin var ekki nýtt á árinu 2022. Þess að auki er stjórn félagsins heimilt að hækka hlutfé þess um allt að 705,7 millj. kr. við árslok 2022 en heimild var veitt á árinu 2021 til útgáfu nýs hlutafjár allt að 1.000.000.000 í tengslum við yfirtöku leiguíbúða frá sveitarfélögum. Af heimildinni hefur verið nýtt útgáfa fyrir 294,3 millj. kr. hluta til Fjarðabyggðar, Fjallabyggðar og Reykhólahrepps vegna þessa.

Árið 2022 markar þriðja heila rekstrarár leigufélagsins. Unnið hefur verið markvisst að því að bæta gæði eignasafnsins með því sjónarmiði að selja út eignir sem ýmist eru í verulega slæmu ástandi og/eða óhentugar sem leigueining m.t.t. stærðar og skipulags og kaupa í staðinn hentugri eignir þannig voru seldar 12 eignir á árinu samhliða því að keyptar voru 16 fullbúnar eignir auk 12 eigna sem eru í byggingu við árslok 2022. Félagið hefur notið góðs af sölu eigna með hækkanði fasteignaverði yfir árið 2022 og almennt miklum umsvifum á fasteignamarkaði en að sama skapi hefur verið erfiðara að festa kaup á eignum á hagstæðum verðum. Á árinu bættust tvö sveitarfélög í eigendahóp leigufélagsins við yfirfærslu eigna þeirra til félagsins en það voru Fjallabyggð og Reykhólahreppur með 14 eignir. Aðferðafræðin og verklag við yfirfærslu eigna sveitarfélaga hefur verið ákvörðuð og reynst vel og fyrirhugað er að kanna með vilja fleiri sveitarfélaga til að koma inn í eigendahópinn í gegnum þetta verklag.

Í desember 2022 var tekin ákvörðun um að lækka leiguverð um 30% í einn mánuð og svo um 4% frá og með 1. janúar 2023. Afsláttur af leigu nam rétt rúmlega 13 millj. kr. en sá afsláttur var veittur til að koma á móts við leigjendur félagsins í ljósi efnahagsástandsins.

Framkvæmdastjóri Bríetar lét af störfum á haustdögum 2022 og tók þá Soffía Guðmundsdóttir við starfi framkvæmdastjóra, en hún var fyrsti framkvæmdastjóri Bríetar. Fyrrum framkvæmdastjóri hefur haft uppi kröfur á hendur félaginu vegna starfsloka sinna en ekki liggja fyrir lok þess máls um áramót.

Ákvörðun stjórnarinnar að flytja félagið í Borgarnes hefur reynst vel og var starfsemi félagsins staðsett þar allt árið. Yfirfærsla á ferlum og þekkingu gekk vonum framár. 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 572 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 3.643 millj.kr. en var um 2.839 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 6,2 og launagreiðslur félagsins námu um 65,7 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 6 og launagreiðslur félagsins námu um 52,5 millj.kr. á árinu 2021.

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

Ríkissjóður .....	2.113.345.000	87,8%
Fjallabyggð .....	157.774.932	6,6%
Fjarðabyggð .....	115.192.470	4,8%
Reykhólahreppur .....	21.289.739	0,9%
	<u>2.407.602.141</u>	

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 22. maí 2023

Stjórn:

Framkvæmdastjóri

# 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 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, 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 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 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 fram hjá 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 vikja 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, 22. maí 2023

---

**Sturla Jónsson**  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrartekjur</b>			
Leigutekjur .....		460.805.890	389.880.374
Aðrar tekjur .....		1.400.000	0
		<u>462.205.890</u>	<u>389.880.374</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og tengd gjöld .....	3	( 97.942.214)	( 77.093.788)
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna .....		( 161.268.147)	( 101.148.350)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 31.062.458)	( 35.712.629)
Afskriftir .....	2, 6, 8	( 2.279.886)	( 3.482.505)
		<u>( 292.552.705)</u>	<u>( 217.437.272)</u>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>169.653.185</b>	<b>172.443.102</b>
<b>Fjármagnsliðir</b>	4		
Fjármunatekjur .....		3.670.844	8.504.074
Fjármagnsgjöld .....		( 566.958.677)	( 323.026.353)
Hrein fjármagnsgjöld .....		<u>( 563.287.833)</u>	<u>( 314.522.279)</u>
<b>Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta .....</b>		<b>( 393.634.648)</b>	<b>( 142.079.177)</b>
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna .....	7	1.009.994.115	430.549.342
Hagnaður af sölu fjárfestingarfasteigna .....		99.002.566	187.815.935
		<u>715.362.033</u>	<u>476.286.100</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta .....</b>		<b>715.362.033</b>	<b>476.286.100</b>
Tekjuskattur .....	5	( 143.076.168)	( 95.260.880)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b><u>572.285.865</u></b>	<b><u>381.025.220</u></b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Óefnislegar eignir .....	6	0	1.705.453
Fjárfestingarfasteignir .....	7	8.714.148.894	6.248.215.561
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	2, 8	33.782.978	341.214
<b>Fastafjármunir</b>		<u>8.747.931.872</u>	<u>6.250.262.228</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	240.631.775	33.995.409
Bankainnstæður .....		248.197.965	1.048.941.909
<b>Veltufjármunir</b>		<u>488.829.740</u>	<u>1.082.937.318</u>
<b>Eignir alls</b>		<u>9.236.761.612</u>	<u>7.333.199.546</u>
 <b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		2.407.602.141	2.175.780.253
Lögbundinn varasjóður .....		123.543.648	66.315.061
Óráðstafað eigið fé .....		1.111.761.831	596.704.553
<b>Eigið fé</b>	10	<u>3.642.907.620</u>	<u>2.838.799.867</u>
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	308.844.497	165.768.329
<b>Skuldbindingar</b>		<u>308.844.497</u>	<u>165.768.329</u>
Langtímaskuldir .....	12	5.019.863.434	4.214.762.371
Viðskiptaskuldir .....	13	8.868.238	12.432.226
Ýmsar skammtímaskuldir .....	13	195.187.033	57.953.869
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	12	61.090.790	43.482.884
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>265.146.061</u>	<u>113.868.979</u>
<b>Skuldir alls</b>		<u>5.593.853.992</u>	<u>4.494.399.679</u>
<b>Skuldir og eigið fé alls</b>		<u>9.236.761.612</u>	<u>7.333.199.546</u>

## Sjóðstreymi ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður af reglulegri starfsemi .....		572.285.865	381.025.220
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	2, 8	2.279.886	3.482.505
Sölugat (söluhagnaður) .....	(	99.002.566)	( 187.815.935)
Reiknuð tekjuskattskuldbinding .....		143.076.168	95.260.880
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda .....		425.314.068	198.016.438
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna .....	(	1.009.994.115)	( 430.549.342)
		<u>33.959.306</u>	<u>59.419.766</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....		1.062.421	37.010.119
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun) .....		7.831.495	18.231.310
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>8.893.916</u>	<u>55.241.429</u>
		<u>42.853.222</u>	<u>114.661.195</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>			
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Viðskiptareikningur Brák, breyting .....	(	217.068.294)	0
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....	7	( 1.133.150.743)	( 1.230.824.526)
Fjárfest í varanlegum rekstrarfjármunum .....	8	( 34.016.197)	0
Seldar fjárfestingarfasteignir .....	7	446.255.786	1.208.875.376
		<u>( 937.979.448)</u>	<u>( 21.949.150)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Ný langtímalán .....	12	145.196.013	0
Greiddar afborganir langtímalána .....	12	( 50.813.731)	( 1.062.856.686)
		<u>94.382.282</u>	<u>( 1.062.856.686)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Lækkun á handbæru fé .....	(	800.743.944)	( 970.144.641)
Handbært fé í ársbyrjun .....		1.048.941.909	2.019.086.550
Handbært fé í lok árs .....		<u>248.197.965</u>	<u>1.048.941.909</u>
<b>Hreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....	(	534.834.508)	( 123.199.534)
Ný langtímalán .....		303.012.620	60.764.281
Innborgað hlutfé .....		231.821.888	62.435.253



# 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 2022 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.

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 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 lántímanum.

## 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:	2022	2021
Laun og stjórnarlaun .....	72.712.251	59.486.193
Lífeyrissjóðsgjöld .....	11.358.316	10.626.927
Önnur launatengd gjöld .....	10.738.376	5.001.444
Annar starfsmannakostnaður .....	3.133.271	1.979.224
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>97.942.214</u>	<u>77.093.788</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf .....	<u>6,2</u>	<u>6,0</u>

### 4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Vaxtatekjur af bankareikningum .....	2.753.619	7.633.339
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	530	0
Innheimtutekjur .....	<u>916.695</u>	<u>870.735</u>
	<u>3.670.844</u>	<u>8.504.074</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur langtímaskuldir .....	568.499.277	322.821.736
Dráttarvextir og vanskilgjöld .....	171.673	( 46.353)
Innheimtukostnaður .....	( 1.712.273)	250.970
	<u>566.958.677</u>	<u>323.026.353</u>

### 5. Skattamál

Skattar vegna rekstrarársins 2022, sem álagðir verða á árinu 2023 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 470 millj.kr. í lok ársins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2022		2021	
	Fjárhæð	hlutfall	Fjárhæð	hlutfall
Hagnaður fyrir skatta .....	715.362.033		476.286.100	
Skatthlutfall .....	143.072.407	20,00%	95.257.220	20,00%
Ófrádráttarbær kostnaður .....	3.761		3.660	
	<u>143.076.168</u>	20,00%	<u>95.260.880</u>	20,00%

## 6. Óefnislegar eignir

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

	2022	2021
Heildarverð 1.1. 2022 .....	9.745.440	9.745.440
Afskrifað áður .....	( 8.039.987)	( 4.823.992)
	1.705.453	4.921.448
Afskrifað á árinu .....	( 1.705.453)	( 3.215.995)
Bókfært verð 31.12. 2022 .....	0	1.705.453
Afskriftarhlutföll .....	33%	33%

## 7. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

	2022	2021
<b>Kostnaðarverð</b>		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils .....	5.361.902.261	5.012.750.866
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum .....	1.793.822.932	1.354.024.060
Fært út vegna sölu .....	( 262.598.626)	( 1.004.872.665)
	6.893.126.567	5.361.902.261
<b>Matsbreyting</b>		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins .....	886.313.300	471.950.734
Fært út vegna sölu .....	( 75.285.088)	( 16.186.776)
Matsbreyting á árinu .....	1.009.994.115	430.549.342
	1.821.022.327	886.313.300
Bókfært verð í lok tímabilsins .....	8.714.148.894	6.248.215.561

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	2022	2021
Kaupverð eigna .....	739.626.800	1.168.458.932
Yfirteknar íbúðir frá sveitarfélögum .....	534.834.508	123.199.534
Eignfærð stimpilgjöld .....	16.850.700	16.742.600
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu .....	502.510.924	45.622.994
	1.793.822.932	1.354.024.060

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:

	Fjöldi eigna	2022	2021
Suðurnes .....	49	1.989.998.328	1.908.019.706
Höfuðborgarsvæðið .....	28	1.491.949.164	1.187.671.347
Suðurland .....	40	1.979.465.719	1.184.789.109
Vesturland .....	28	757.356.559	548.778.784
Norðurland .....	36	915.519.924	534.528.349
Austurland .....	46	1.094.726.327	547.944.031
Vestfirðir .....	18	485.132.873	336.484.235
	245	8.714.148.894	6.248.215.561

Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins nam 8.724 millj.kr. (2021: 6.521 millj.kr.).

## 8. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Fasteign	Áhöld, tæki og bifreið	Samtals
Afskrifað áður .....	0	807.607	807.607
	0	( 466.393)	( 466.393)
Bókfært verð 1.1.2022 .....	0	341.214	341.214
Viðbót á árinu .....	28.256.000	5.760.197	34.016.197
Afskrifað á árinu .....	( 211.920)	( 362.513)	( 574.433)
Bókfært verð 31.12.2022 .....	<u>28.044.080</u>	<u>5.738.898</u>	<u>33.782.978</u>
Afskriftarhlutföll .....	3%	10-33%	

## 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur	2022	2021
Leigukröfur .....	5.098.222	5.089.971
Niðurfærsla vegna tapsáhættu .....	( 925.000)	( 925.000)
	<u>4.173.222</u>	<u>4.164.971</u>

### Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir

Brák íbúðafélag hses. ....	217.068.294	0
Afdreginn fjármagnstekjuskattur .....	659.765	1.730.438
Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna .....	18.730.494	28.100.000
	<u>236.458.553</u>	<u>29.830.438</u>

## 10. Eigið fé

Hlutfé félagsins nam 2.408 millj.kr. í lok ársins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Flutt frá fyrra ári .....	2.175.780.253	66.315.061	596.704.553	2.838.799.867
Hlutfjárukning .....	231.821.888			231.821.888
Framlag í lögbundinn varasjóð ....		57.228.587	( 57.228.587)	0
Hagnaður ársins .....			572.285.865	572.285.865
Eigið fé samtals 31.12. 2022 .....	<u>2.407.602.141</u>	<u>123.543.648</u>	<u>1.111.761.831</u>	<u>3.642.907.620</u>

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 294,3 millj. hluta til Fjallabyggðar, Fjarðabyggðar og Reykhólahrepps vegna þessa.

## 11. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2022	2021
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	165.768.329	70.507.449
Tekjuskattur ársins .....	143.076.168	95.260.880
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs .....	<u>308.844.497</u>	<u>165.768.329</u>
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
Fjárfestingarfasteignir .....	402.850.633	204.033.361
Óefnislegar eignir .....	( 347.924)	( 194.178)
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	368.724	0
Aðrir liðir .....	( 134.018)	( 134.100)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 93.892.918)	( 37.936.754)
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs .....	<u>308.844.497</u>	<u>165.768.329</u>

## 12. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2022	2021
ÍL-sjóður, veðskuldabréf 3,0% fastir vextir, verðtryggt .....	4.571.787.187	4.222.397.643
Húsnæðissjóður veðskuldabréf, 1,9%-4,9% vextir verðtryggt .....	84.509.566	35.847.612
Arion banki veðskuldabréf, 1,9% vextir verðtryggt .....	424.657.471	0
	<u>5.080.954.224</u>	<u>4.258.245.255</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2023 .....	61.090.790	43.482.884
Árið 2024 .....	62.496.924	44.730.976
Árið 2025 .....	63.945.827	46.017.028
Árið 2026 .....	65.438.800	47.342.197
Árið 2027 .....	66.977.183	48.707.672
Afborgun síðar .....	4.761.004.700	4.027.964.498
Langtímaskuldir alls .....	<u>5.080.954.224</u>	<u>4.258.245.255</u>

## 13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2022	2021
Lánadrottinnar .....	8.868.238	12.432.226
	<u>8.868.238</u>	<u>12.432.226</u>

### Aðrar skammtímaskuldir

Ógreidd launatengd gjöld .....	3.333.483	3.008.526
Ógreitt orlof .....	11.506.116	7.330.828
Fyrirfram innheimtar tekjur .....	21.479.862	20.527.243
Ógreiddir vextir .....	12.186.180	10.287.272
Kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa á fasteignum .....	142.637.681	16.800.000
Aðrar skammtímaskuldir .....	2.057.735	0
	<u>195.187.033</u>	<u>57.953.869</u>

#### 14. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir .....	8.714.148.894	5.080.954.224
	<u>8.714.148.894</u>	<u>5.080.954.224</u>

#### 15. Önnur mál

Félagið innheimtir tryggingarfé af leigjendum sem því ber að varðveita á sérgæindum 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 35,5 millj.kr. í árslok.

#### 16. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 22. maí 2023.