

Ársreikningur

Leigufélagið Bríet ehf.

2023

Kt. 611218-2060

0000 Borgarnesi



Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2023	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	7
Sjóðstreymi ársins 2023	8
Skýringar	9 - 14

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf.:

Jón Björn Hákonarson, stjórnarformaður
Lilja Einarsdóttir, varaformaður
Björn Gíslason
Elín Oddný Sigurðardóttir
Sigús Ingi Sigfússon

Framkvæmdastjóri:

Helgi Haukur Hauksson

Kjörinn endurskoðandi:

Grant Thornton endurskoðun ehf.
Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

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

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins. Heimild var veitt árið 2020 um allt að 300millj. 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 668.108.137.- kr. við árslok 2022 en heimild var veitt á árinu 2021 til útgáfu nýs hlutfjár allt að 1.000.000.000.- kr. í tengslum við yfirtökuleigu íbúða frá sveitarfélögum. Af heimildinni hefur verið nýtt útgáfa fyrir 331.891.863.- kr. hluta til Fjarðabyggðar, Fjallabyggðar, Dalabyggðar og Reykhólahrepps vegna þessa. Vegna

Árið 2023 er fjórða heila rekstrarár félagsins. Framan af ári var rekstur félagsins með hefðbundnum hætti en seinni partur ársins markaðist af miklum vexti tengdum verkefnum sem félagið tók að sér fyrir ríkisvaldið vegna náttúruhamfara í Grindavík. Hefðbundinn rekstur gekk vel og unnið var áfram að því að selja lélegar eignir úr eignasafninu m.t.t. stærðar og viðhalds. Keyptar voru aðrar og hentugri eignir í staðinn. Seldar voru 15 eignir en keyptar 110 eignir. Megnið af þeim eignum voru nýjar eignir sem keyptar voru vegna Grindavíkurverkefnis. Mikið viðhald var á eignum félagsins á árinu og má vænta þess að það minnki á komandi rekstrarári þar sem búið er að fara í viðamikil verkefni sem voru kostnaðarsöm. Á árinu bættist eitt nýtt sveitarfélag í eigendahóp félagsins. Það var sveitarfélagið Dalabyggð sem kom inn með 4 eignir inn í félagið. Mikill áhugi er hjá sveitarfélögum að koma inn sem nýir hluthafar í félaginu. Búast má við því að næsta rekstrarár muni einnig einkennast af miklum vexti og þróun á eignasafni félagsins.

Ljóst er að skoða þarf leiguverð á komandi rekstrarári vel þar sem vextir og verðbætur eru farin að verða íþyngjandi fyrir reksturinn og þarnast leiguverð á ákveðnum eingum og svæðum endurskoðunar til þess að mæta auknum kostnaði.

Framkvæmdastjóri Bríetar Soffía Guðmundsdóttir lét af störfum á vordögum 2023 og tók þá Helgi Haukur Hauksson við starfi framkvæmdastjóra um mánaðarmótin maí/júní.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrartap félagsins 21 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 5.160 millj.kr. en var um 3.643 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að rekstrartapi 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 82,4 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 6 og launagreiðslur félagsins námu um 65,7 millj.kr. á árinu 2022.

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

Ríkissjóður	3.613.345.000	91,6%
Fjallabyggð	157.774.932	4,0%
Fjarðabyggð	115.192.470	2,9%
Reykhólahreppur	21.289.739	0,5%
Dalabyggð	37.634.722	1,0%
	<u>3.945.236.863</u>	

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 21. júní 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 2023. 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 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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, 21. júní 2023

Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		531.906.946	460.805.890
Aðrar tekjur		2.400.000	1.400.000
		<u>534.306.946</u>	<u>462.205.890</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	3	(112.631.159)	(97.942.214)
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		(160.871.247)	(161.268.147)
Annar rekstrarkostnaður		(53.729.553)	(31.062.458)
Afskriftir	2, 6, 8	(1.498.403)	(2.279.886)
		<u>(328.730.362)</u>	<u>(292.552.705)</u>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		205.576.584	169.653.185
Fjármagnsliðir	4		
Fjármunatekjur		24.132.713	3.670.844
Fjármagnsgjöld		(611.300.450)	(566.958.677)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(587.167.737)</u>	<u>(563.287.833)</u>
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta		(381.591.153)	(393.634.648)
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna	7	303.845.003	1.009.994.115
Hagnaður af sölu fjárfestingarfasteigna		53.092.053	99.002.566
Hagnaður (tap) fyrir skatta		(24.654.097)	715.362.033
Tekjuskattur	5	3.835.770	(143.076.168)
Hagnaður (tap) ársins		<u>(20.818.327)</u>	<u>572.285.865</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	2023	2022
Fjárfestingarfasteignir	7	14.592.382.286	8.714.148.894
Varanlegir rekstrarfjármunir	2, 8	32.284.575	33.782.978
Fastafjármunir		<u>14.624.666.861</u>	<u>8.747.931.872</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	290.475.709	240.631.775
Bankainnstæður		529.810.423	248.197.965
Veltufjármunir		<u>820.286.132</u>	<u>488.829.740</u>
Eignir alls		<u>15.444.952.993</u>	<u>9.236.761.612</u>
 Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		3.945.236.863	2.407.602.141
Lögbundinn varasjóður		123.543.648	123.543.648
Óráðstafað eigið fé		1.090.943.504	1.111.761.831
Eigið fé	10	<u>5.159.724.015</u>	<u>3.642.907.620</u>
Tekjuskattsskuldbinding	11	305.008.727	308.844.497
Skuldbindingar		<u>305.008.727</u>	<u>308.844.497</u>
Langtímaskuldir	12	6.189.382.212	5.019.863.434
Viðskiptaskuldir	13	24.477.234	8.868.238
Ýmsar skammtímaskuldir	13	3.686.016.680	195.187.033
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	80.344.125	61.090.790
Skammtímaskuldir		<u>3.790.838.039</u>	<u>265.146.061</u>
Skuldir alls		<u>10.285.228.978</u>	<u>5.593.853.992</u>
Skuldir og eigið fé alls		<u>15.444.952.993</u>	<u>9.236.761.612</u>

Sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) af reglulegri starfsemi .....	(	20.818.327)	572.285.865
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 8	1.498.403	2.279.886
Sölugat (söluhagnaður) .....	(	53.092.053)	(99.002.566)
Reiknuð tekjuskattskuldbinding .....	(	3.835.770)	143.076.168
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda		456.613.581	425.314.068
Niðurfærsla krafna		14.370.000	0
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna .....	(	303.845.003)	(1.009.994.115)
		<u>90.890.831</u>	<u>33.959.306</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....	(	34.922.446)	1.062.421
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		23.195.602	7.831.495
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	11.726.844)	8.893.916
		<u>79.163.987</u>	<u>42.853.222</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar			
Viðskiptareikningur Brák, breyting		40.985.589	(217.068.294)
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	7	(2.583.836.181)	(1.133.150.743)
Fjárfest í varanlegum rekstrarfjármunum	8	0	(34.016.197)
Seldar fjárfestingarfasteignir	7	595.840.446	446.255.786
		<u>(1.947.010.146)</u>	<u>(937.979.448)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	12	716.105.002	145.196.013
Greiddar afborganir langtímalána	12	(66.646.385)	(50.813.731)
Innborgað hlutfé		1.500.000.000	0
		<u>2.149.458.617</u>	<u>94.382.282</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		281.612.458	(800.743.944)
Handbært fé í ársbyrjun		248.197.965	1.048.941.909
Handbært fé í lok árs		<u>529.810.423</u>	<u>248.197.965</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum .....	(	120.334.638)	(534.834.508)
Ný langtímalán		82.699.916	303.012.620
Innborgað hlutfé		37.634.722	231.821.888

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 2023 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 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:	2023	2022
Laun og stjórnarlaun	89.440.394	72.712.251
Lífeyrissjóðsgjöld	12.918.031	11.358.316
Önnur launatengd gjöld	8.760.999	10.738.376
Annar starfsmannakostnaður	1.511.735	3.133.271
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>112.631.159</u>	<u>97.942.214</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	<u>6,0</u>	<u>6,0</u>

4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2023	2022
Vaxtatekjur af bankareikningum	23.304.878	2.753.619
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	0	530
Innheimtutekjur	<u>827.835</u>	<u>916.695</u>
	<u>24.132.713</u>	<u>3.670.844</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur langtímaskuldir	609.673.976	568.499.277
Dráttarvextir og vanskilgjöld	1.169.281	171.673
Innheimtukostnaður	<u>441.201</u>	<u>(1.712.273)</u>
	<u>611.284.458</u>	<u>566.958.677</u>

5. Skattamál

Skattar vegna rekstrarársins 2023, sem álagðir verða á árinu 2024 hafa verið reiknaðir og færðir í ársreikninginn. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímaskattsins þar sem tekjuskattstofnar eru neikvæðir.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2023		2022	
	Fjárhæð	hlutfall	Fjárhæð	hlutfall
Hagnaður (tap) fyrir skatta	(24.654.097)		715.362.033	
Skatthlutfall	(4.930.819)	20,00%	143.072.407	20,00%
Leiðrétt frá fyrra ári	1.091.009		0	
Ófrádráttarbær kostnaður	<u>4.040</u>		<u>3.761</u>	
	<u>(3.835.770)</u>	15,56%	<u>143.076.168</u>	20,00%

6. Óefnislegar eignir

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

	2023	2022
Heildarverð 1.1. 2023	0	9.745.440
Afskrifað áður	0	(8.039.987)
	<u>0</u>	<u>1.705.453</u>
Afskrifað á árinu	0	(1.705.453)
Bókfært verð 31.12. 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskriftarhlutföll		33%

7. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

	2023	2022
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	6.893.126.567	5.361.902.261
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	6.187.413.860	1.793.822.932
Fært út vegna sölu	(413.181.303)	(262.598.626)
	<u>12.667.359.124</u>	<u>6.893.126.567</u>
Matsbreyting		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins	1.821.022.327	886.313.300
Fært út vegna sölu	(199.844.168)	(75.285.088)
Matsbreyting á árinu	303.845.003	1.009.994.115
	<u>1.925.023.162</u>	<u>1.821.022.327</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>14.592.382.286</u>	<u>8.714.148.894</u>

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	2023	2022
Kaupverð eigna	5.417.943.386	739.626.800
Yfirteknar íbúðir frá sveitarfélögum	120.334.638	534.834.508
Eignfærð stimpilgjöld	65.461.328	16.850.700
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	583.674.508	502.510.924
	<u>6.187.413.860</u>	<u>1.793.822.932</u>

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Fasteign	Áhöld, tæki og bifreið	Samtals
Afskrifað áður	28.256.000	6.567.804	34.823.804
	(211.920)	(828.906)	(1.040.826)
Bókfært verð 1.1.2023	28.044.080	5.738.898	33.782.978
Afskrifað á árinu	(847.680)	(650.723)	(1.498.403)
Bókfært verð 31.12.2023	<u>27.196.400</u>	<u>5.088.175</u>	<u>32.284.575</u>
Afskriftarhlutföll	3%	10-33%	

9. **Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur	2023	2022
Leigukröfur	8.206.228	5.098.222
Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(925.000)	(925.000)
	<u>7.281.228</u>	<u>4.173.222</u>
Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir		
Brák íbúðafélag hses.	176.082.705	217.068.294
Afdreginn fjármagnstekjuskattur	3.480.997	659.765
Aðrar kröfur	14.623.207	0
Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna	89.007.572	18.730.494
	<u>283.194.481</u>	<u>236.458.553</u>

10. **Eigið fé**

Hlutfé félagsins nam 3.945 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	2.407.602.141	123.543.648	1.111.761.831	3.642.907.620
Hlutfjár aukning	1.537.634.722			1.537.634.722
Tap ársins			(20.818.327)	(20.818.327)
Eigið fé samtals 31.12. 2023	<u>3.945.236.863</u>	<u>123.543.648</u>	<u>1.090.943.504</u>	<u>5.159.724.015</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 331,9 millj. hluta til þessa.

11. **Tekjuskattskuldbinding**

Tekjuskattskuldbinding félagsins greinist þannig:	2023	2022
Tekjuskattskuldbinding í ársbyrjun	308.844.497	165.768.329
Tekjuskattur ársins	(3.835.770)	143.076.168
Tekjuskattskuldbinding í lok árs	<u>305.008.727</u>	<u>308.844.497</u>

Tekjuskattskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Fjárfestingarfasteignir	444.782.445	402.850.633
Óefnislegar eignir	(226.151)	(347.924)
Varanlegir rekstrarfjármunir	403.170	368.724
Aðrir liðir	(2.976.938)	(134.018)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(136.973.799)	(93.892.918)
Tekjuskattskuldbinding í lok árs	<u>305.008.727</u>	<u>308.844.497</u>

12. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2023	2022
ÍL-sjóður, veðskuldabréf 3,0% fastir vextir, verðtryggt	4.912.979.957	4.571.787.187
Húsnæðissjóður veðskuldabréf, 1,9%-4,9% vextir verðtryggt	916.905.961	84.509.566
Arion banki veðskuldabréf, 1,9% vextir verðtryggt	447.027.407	424.657.471
Eignfærður lántökukostnaður	(7.186.988)	0
	<u>6.269.726.337</u>	<u>5.080.954.224</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2024	80.344.125	61.090.790
Árið 2025	81.750.257	62.496.924
Árið 2026	83.199.160	63.945.827
Árið 2027	84.692.133	65.438.800
Árið 2028	86.230.516	66.977.183
Afborgun síðar	5.860.697.134	4.761.004.700
Langtímaskuldir alls	<u>6.276.913.325</u>	<u>5.080.954.224</u>

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2023	2022
Lánadrottinnar	24.477.234	8.868.238
	<u>24.477.234</u>	<u>8.868.238</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Ógreidd launatengd gjöld	9.060.882	3.333.483
Ógreitt orlof	11.950.314	11.506.116
Fyrirfram innheimtar tekjur	22.300.073	21.479.862
Ógreiddir vextir	15.587.757	12.186.180
Kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa á fasteignum*	3.625.880.722	142.637.681
Aðrar skammtímaskuldir	1.270.586	2.057.735
	<u>3.686.016.680</u>	<u>195.187.033</u>

*Nýtt langtímalán var tekið í febrúar 2024 sem nam 3.500 millj.kr. til að fjármagna útistandandi kaupsamningsgreiðslur.

14. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir	9.587.096.412	6.269.726.337
	<u>9.587.096.412</u>	<u>6.269.726.337</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. Tryggingaféð nam 34,9 millj.kr. í árslok.