

Ársreikningur

Leigufélagið Bríet ehf.

2024



**Leigufélagið
Bríet ehf.**

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2024	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2024	7
Sjóðstreymi ársins 2024	8
Skýringar	9 - 15

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf.:

Elín Oddný Sigurðardóttir, stjórnarformaður
Jón Björn Hákonarson, varaformaður stjórnar
Björn Gíslason
Hólmfríður Jennýjar Árnadóttir
Sigús Ingi Sigfússon

Framkvæmdastjóri:

Íða Marsibil Jónsdóttir

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.

Árið 2021 var stjórn félagsins veitt heimild til útgáfu nýs hlutafjár allt að 1.000.000.000 kr. í tengslum við yfirtökuleigu íbúða frá sveitarfélögum. Af heimildinni hefur verið nýtt útgáfa fyrir 703.591.607 kr. hluta til Fjarðabyggðar, Fjallabyggðar, Dalabyggðar, Reykhólahrepps, Húnaþings og Hornafjarðar vegna þessa. Vegna Grindavíkurverkefnis fékk félagið útgefið nýtt hlutfé frá ríkissjóði upp á 1.500.000.000 kr. á árinu 2023, þar sem félaginu var falið að kaupa eignir fyrir Grindvíkinga í húsnæðisvanda vegna náttúruhamfara. Nýtt hlutfé frá ríkissjóði upp á 3.400.000.000 kr. var veitt á árinu 2024 í sama tilgangi.

Árið 2024 er fimmta heila rekstrarár félagsins. Auk hefðbundins rekstrar voru áfram aukin umsvif vegna verkefna 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 19 eignir en keyptar 158 eignir. Stór hluti þeirra eigna, eða um 120 voru nýjar eignir sem keyptar voru vegna Grindavíkurverkefnis. Áfram var mikið viðhald á eignum félagsins en ljóst að viðhald hefur dregist saman vegna viðarmikilla og kostnaðarsama verkefna á árinu. Félagið mun áfram leggja áherslu á viðhald eigna samhliða daglegum rekstri og stækkun eignasafnsins.

Á árinu bættist tvö ný sveitarfélög í eigendahóp félagsins. Það voru sveitarfélögin Hornarfjörður sem kom inn með 18 eignir inn í félagið og sveitarfélagið Húnaþing vestra sem kom inn með 4 eignir í félagið. Áfram er áhugi 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 með kaupum eigna og fleiri sveitarfélögum sem gerast hluthafar í félaginu.

Ljóst er að áfram þarf að skoða leiguverð á komandi rekstarári vel þar sem vextir og verðbætur halda áfram að vera íþyngjandi fyrir reksturinn og þarfnast leiguverð á ákveðnum eingum og svæðum endurskoðunar til þess að mæta auknum kostnaði. Félagið þarf að hefja samtal við ríkið vegna áframhald Grindavíkurverkefnisins og framtíðar ráðstöfun og fjármögnun þeirra 200 eigna sem undir það falla.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 349 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 9.280 millj.kr. en var um 5.160 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að hagnaði ársins verði ráðstafað til næsta árs og ekki verður greiddur út arður úr félaginu. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stöðugildi hjá félaginu voru 7,3 og launagreiðslur félagsins námu um 98,5 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 6 og launagreiðslur félagsins námu um 82,4 millj.kr. á árinu 2023.

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

Ríkissjóður	7.013.345.000	90,9%
Hornafjörður	280.108.888	3,6%
Fjallabyggð	157.774.932	2,0%
Fjarðabyggð	115.192.470	1,5%
Húnaþing	91.590.856	1,2%
Dalabyggð	37.634.722	0,5%
Reykholahreppur	21.289.740	0,3%
	<u>7.716.936.608</u>	

Stjórn félagsins Leigufélagið Bríet ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2024 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 22. maí 2025

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 2024. 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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, 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 yfirllestri 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 vissa er mikil vissa, 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, 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 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, 22. maí 2025

Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		1.057.843.357	531.906.946
Aðrar tekjur	3	258.434.674	2.400.000
		<u>1.316.278.031</u>	<u>534.306.946</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	4	(131.970.920)	(112.631.159)
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		(349.788.495)	(160.871.247)
Annar rekstrarkostnaður		(82.628.220)	(53.729.553)
Afskriftir	2, 8	(1.760.183)	(1.498.403)
		<u>(566.147.818)</u>	<u>(328.730.362)</u>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		750.130.213	205.576.584
Fjármagnsliðir	5		
Fjármunatekjur		56.112.818	24.132.713
Fjármagnsgjöld		(1.152.330.084)	(611.300.450)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(1.096.217.266)</u>	<u>(587.167.737)</u>
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta		(346.087.053)	(381.591.153)
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna	7	816.707.714	303.845.003
Hagnaður af sölu fjárfestingarfasteigna		<u>(32.340.217)</u>	<u>53.092.053</u>
Hagnaður (tap) fyrir skatta		438.280.444	(24.654.097)
Tekjuskattur	6	(89.504.832)	3.835.770
Hagnaður (tap) ársins		<u>348.775.612</u>	<u>(20.818.327)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	2024	2023
Fjárfestingarfasteignir	7	23.960.610.787	14.592.382.286
Varanlegir rekstrarfjármunir	2, 8	35.427.613	32.284.575
Fastaffjármunir		23.996.038.400	14.624.666.861
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	285.258.634	290.475.709
Bankainnstæður		91.164.160	529.810.423
Veltufjármunir		376.422.794	820.286.132
Eignir alls		24.372.461.194	15.444.952.993
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		7.716.936.608	3.945.236.863
Lögbundinn varasjóður		158.421.209	123.543.648
Óráðstafað eigið fé		1.404.841.555	1.090.943.504
Eigið fé	10	9.280.199.372	5.159.724.015
Tekjuskattsskuldbinding	11	394.513.559	305.008.727
Skuldbindingar		394.513.559	305.008.727
Langtímaskuldir	12	14.332.669.899	6.189.382.212
Viðskiptaskuldir	13	40.658.676	24.477.234
Ýmsar skammtímaskuldir	13	230.513.430	3.686.016.680
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	93.906.258	80.344.125
Skammtímaskuldir		365.078.364	3.790.838.039
Skuldir alls		15.092.261.822	10.285.228.978
Skuldir og eigið fé alls		24.372.461.194	15.444.952.993

Sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) af reglulegri starfsemi		348.775.612	(20.818.327)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 8	1.760.183	1.498.403
Sölutap (söluhagnaður)		32.340.217	(53.092.053)
Reiknuð tekjuskattskuldbinding		88.593.050	(3.853.770)
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda		636.237.159	456.613.581
Niðurfærsla krafna		19.845.000	14.370.000
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		(816.707.714)	(303.845.003)
		<u>310.843.507</u>	<u>90.872.831</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur; lækkun (hækkun)		(8.666.643)	(34.922.446)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		46.437.698	23.195.602
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>37.771.055</u>	<u>(11.726.844)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>348.614.562</u>	<u>79.145.987</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Viðskiptareikningur Brák, breyting		28.142.589	40.985.589
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	7	(12.569.208.562)	(2.583.836.181)
Fjárfest í varanlegum rekstrarfjármunum	8	(4.903.221)	0
Seldar fjárfestingarfasteignir	7	965.635.214	595.840.446
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(11.580.333.980)</u>	<u>(1.947.010.146)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	12	8.196.391.127	716.105.002
Greiddar afborganir langtímalána	12	(803.317.972)	(66.646.385)
Innborgað hlutfé		3.400.000.000	1.500.000.000
Fjármögnunarhreyfingar		<u>10.793.073.155</u>	<u>2.149.458.617</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(438.646.263)	281.594.458
Handbært fé í ársbyrjun		529.810.423	248.197.965
Handbært fé í lok árs		<u>91.164.160</u>	<u>529.810.423</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum		(499.239.251)	(120.334.638)
Ný langtímalán		127.539.506	82.699.916
Innborgað hlutfé		371.699.745	37.634.722

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.

Ríkissjóður telst móðurfélag félagsins og eru reikningsskil þess hluti af Ríkisreikningi.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Leigufélagið Bríet ehf. fyrir árið 2024 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 21%.

Tekjuskattur til greiðslu er sá tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Óefnislegar eignir 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 HMS en þó tekið tillit til annarra upplýsinga sem kunna gefa betri vísendingar um gangvirði eigna. 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. Framlag vegna umsýslukostnaðar

Félagið fékk sérstakt framlag frá ríkissjóði vegna einskiptiskostnaðar tengdum kaupum á um 200 íbúðum sem auglýst var eftir og úthlutað til Grindvíkinga í upphafi árs 2024 og lok árs 2023. Samtals námu framlögin 256,3 millj. kr. og eru færð meðal annarra tekna í ársreikningi félagsins.

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun og stjórnarlaun	105.512.558	89.440.394
Lífeyrissjóðsgjöld	14.533.024	12.918.031
Önnur launatengd gjöld	8.079.192	8.760.999
Annar starfsmannakostnaður	3.846.146	1.511.735
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>131.970.920</u>	<u>112.631.159</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	<u>7,3</u>	<u>6,0</u>

5. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur af bankareikningum	56.071.076	23.304.878
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	3.057	0
Innheimtutekjur	38.685	827.835
	<u>56.112.818</u>	<u>24.132.713</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur langtímaskuldir	1.149.731.830	609.673.976
Dráttarvextir og vanskilagjöld	2.553.377	1.169.281
Innheimtukostnaður	44.877	457.193
	<u>1.152.330.084</u>	<u>611.300.450</u>

6. Skattamál

Skattar vegna rekstrarársins 2024, sem álagðir verða á árinu 2025 hafa verið reiknaðir og færðir í ársreikninginn. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímaskattsins þar sem tekjuskattstofnar eru neikvæðir.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2024		2023	
	Fjárhæð	hlutfall	Fjárhæð	hlutfall
Hagnaður (tap) fyrir skatta	438.280.444		(24.654.097)	
Skatthlutfall	92.038.893	21,00%	(4.930.819)	20,00%
Breyting tekjuskattshlutfalls	(4.382.804)	-1,00%		
Aðrar breytingar	1.844.563	0,42%	1.091.009	-4,43%
Ófrádráttarbær kostnaður	4.180	0,00%	4.040	-0,02%
	<u>89.504.832</u>	<u>20,42%</u>	<u>(3.835.770)</u>	<u>15,56%</u>

7. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir félagsins samanstanda af íbúðarhúsnæði til útleigu og greinast sem hér segir:

	2024	2023
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	12.667.359.124	6.893.126.567
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	9.582.688.307	6.187.413.860
Fært út vegna sölu	(645.465.500)	(413.181.303)
	<u>21.604.581.931</u>	<u>12.667.359.124</u>
Matsbreyting		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins	1.925.023.162	1.821.022.327
Fært út vegna sölu	(385.702.020)	(199.844.168)
Matsbreyting á árinu	816.707.714	303.845.003
	<u>2.356.028.856</u>	<u>1.925.023.162</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>23.960.610.787</u>	<u>14.592.382.286</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2024	2023
Kaupverð eigna	8.439.291.430	5.417.943.386
Yfirteknar íbúðir frá sveitarfélögum	499.239.251	120.334.638
Eignfærð stimpilgjöld	128.837.671	65.461.328
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	515.319.955	583.674.508
	<u>9.582.688.307</u>	<u>6.187.413.860</u>

7. Fjárfestingarfasteignir frh.

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir eftir landssvæðum:

	Fjöldi íbúða	Bókfært verð	Fasteignamat*
Höfuðborgarsvæðið	73	5.186.604.184	4.828.850.000
Austurland	79	2.462.372.714	2.588.850.000
Norðurland eystra	35	972.825.484	940.300.000
Norðurland vestra	11	305.536.057	306.750.000
Suðurland	84	5.111.575.684	5.059.450.000
Suðurnes	125	6.994.345.714	6.650.850.000
Vestfirðir	25	811.404.252	659.600.000
Vesturland	46	1.805.696.568	1.695.750.000
	478	23.650.360.657	22.730.400.000
Fasteignir í byggingu		310.250.130	-
		23.960.610.787	22.730.400.000

*Gildandi fasteignamat fyrir árið 2025

Um gangvirðismat

Við gangvirðismat fjárfestingareigna er stuðst við fasteignamat ársins 2025, en það tekur mið af verðlagi í febrúar 2024. Eignir í byggingu og eignir sem keyptar hafa verið innan ársins eru þó metnar á kostnaðarverði.

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Fasteign	Áhöld, tæki og bifreiðar	Samtals
Afskrifað áður	28.256.000	6.567.804	34.823.804
	(1.059.600)	(1.479.629)	(2.539.229)
Bókfært verð 1.1.2024	27.196.400	5.088.175	32.284.575
Viðbót á árinu	0	4.903.221	4.903.221
Afskrifað á árinu	(847.680)	(912.503)	(1.760.183)
Bókfært verð 31.12.2024	26.348.720	9.078.893	35.427.613
Afskriftarhlutföll	3%	10-33%	

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur	2024	2023
Leigukröfur	9.192.655	8.206.228
Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(6.400.000)	(925.000)
	2.792.655	7.281.228

Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir

Brák íbúðafélag hses.	147.940.116	176.082.705
Afdreginn fjármagnstekjuskattur	11.559.911	3.480.997
Aðrar kröfur	766.291	14.623.207
Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna	122.199.661	89.007.572
	282.465.979	283.194.481

10. Eigið fé

Hlutfé félagsins nam 7.717 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	3.945.236.863	123.543.648	1.090.943.504	5.159.724.015
Hlutfjáráukning	3.771.699.745			3.771.699.745
Framlag í lögbundinn varasjóð		34.877.561	(34.877.561)	0
Hagnaður ársins			348.775.612	348.775.612
Eigið fé samtals 31.12. 2024	<u>7.716.936.608</u>	<u>158.421.209</u>	<u>1.404.841.555</u>	<u>9.280.199.372</u>

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé um í tengslum við yfirtöku leiguþbúða frá sveitarfélögum. Getur stjórn aukið hlutfé um 296 millj. kr. miðað gildandi heimild í samþykktum félagsins.

11. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2024	2023
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	305.008.727	308.844.497
Tekjuskattur ársins	89.504.832	(3.835.770)
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs	<u>394.513.559</u>	<u>305.008.727</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Fjárfestingarfasteignir	571.454.614	444.782.445
Óefnislegar eignir	(194.909)	(226.151)
Varanlegir rekstrarfjármunir	631.320	403.170
Aðrir liðir	(6.936.073)	(2.976.938)
Yfirfaranlegt skattalegt tap	(170.441.393)	(136.973.799)
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs	<u>394.513.559</u>	<u>305.008.727</u>

12. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2024	2023
ÍL-sjóður, veðskuldabréf 3,0% fastir vextir, verðtryggt	4.478.002.935	4.912.979.957
Húsnæðissjóður veðskuldabréf, 1,9%-4,9% vextir verðtryggt	5.990.117.634	916.905.961
Arion banki veðskuldabréf, 1,9% vextir verðtryggt	455.159.832	447.027.407
Íslandsbanki banki veðskuldabréf, 4,8% vextir verðtryggt	3.523.788.233	0
Eignferður lántökukostnaður	(20.492.477)	(7.186.988)
	<u>14.426.576.157</u>	<u>6.269.726.337</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2025	93.906.258	80.344.125
Árið 2026	97.509.563	81.750.257
Árið 2027	101.263.315	83.199.160
Árið 2028	105.174.291	84.692.133
Árið 2029	3.566.613.749	86.230.516
Afborgun síðar	10.482.601.459	5.860.697.134
Langtímaskuldir alls	<u>14.447.068.634</u>	<u>6.276.913.325</u>

13. **Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir	2024	2023
Lánadrottinnar	40.132.495	24.477.234
	<u>40.132.495</u>	<u>24.477.234</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Ógreidd launatengd gjöld	3.097.760	9.060.882
Ógreitt orlof	9.928.655	11.950.314
Fyrirfram innheimtar tekjur	28.841.882	22.300.073
Ógreiddir vextir	46.884.070	15.587.757
Kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa á fasteignum	140.121.216	3.625.880.722
Aðrar skammtímaskuldir	1.639.847	1.236.932
	<u>230.513.430</u>	<u>3.686.016.680</u>

14. **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir, veðsettar	20.024.960.834	14.447.068.634
	<u>20.024.960.834</u>	<u>14.447.068.634</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 64,4 millj.kr. í árslok.

Skýringar ársins 2024 frh.

	2024	2023
16. Laun og tengd gjöld		
Laun	98.492.558	82.393.094
Stjórnarlaun	7.020.000	7.047.300
Orlof starfsmanna	(2.021.659)	211.212
Tryggingagjald	7.642.116	6.530.552
Lífeyrissjóðsgjöld	14.533.024	12.918.031
Dagpeningar, bifreiðastyrkir	643.963	489.566
Sjúkra- og orlofstryggingar	1.711.603	1.488.178
Slysatryggingar	103.169	41.491
Kaffikostnaður	215.666	215.864
Annar starfsmannakostnaður	3.630.480	1.295.871
Laun og tengd gjöld	131.970.920	112.631.159
Stöðugildi að meðaltali	7,3	6,0
17. Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		
Húsfélagsgjöld	49.928.520	31.151.188
Rafmagn og hiti ótekjuberandi eigna	8.079.407	1.499.025
Viðhald húsnæðis	103.679.152	38.307.586
Fasteignagjöld	142.082.649	73.724.873
Ræsting, öryggisgæsla o.fl.	1.262.542	1.241.030
Vátryggingar	16.268.380	7.574.144
Flutningskostnaður	3.408.278	1.823.725
Ferðakostnaður	2.544.156	2.589.111
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	22.468.190	2.960.565
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna	349.788.495	160.871.247

	2024	2023
18. Annar rekstrarkostnaður		
Ræsting, öryggisgæsla o.fl.	555.359	486.837
Húsfélagsgjöld	619.057	571.279
Ritföng og prentun	482.911	242.874
Sími og burðargjöld	1.067.215	1.352.476
Gjaldfærð áhöld og viðhald	962.760	461.483
Auglýsingar	652.887	1.359.486
Ferðakostnaður	2.955.117	1.756.151
Fundakostnaður	529.036	463.828
Rekstur tölvubúnaðar og hugbúnaðarleyfa	21.448.249	13.436.831
Endurskoðun og reikningsleg aðstoð	11.553.164	9.036.147
Aðkeypt sérfræðipjónusta	17.199.775	7.307.422
Vátryggingar	126.897	189.454
Bankakostnaður og þjónustugjöld	460.047	171.224
Áætlaðar tapaðar kröfur	19.845.000	14.370.000
Annar kostnaður	4.170.746	2.524.061
Annar rekstrarkostnaður	82.628.220	53.729.553

Undirritunarsíða

Endurskoðandi
Jón Sturla Jónsson

Stjórnarmaður
Jón Björn Hákonarson

Stjórnarmaður
Björn Gíslason

Stjórnarformaður
Elín Oddný Sigurðardóttir

Stjórnarmaður
Hólmfríður Jennýjar Árnadóttir

Stjórnarmaður
Sigfús Ingi Sigfússon

Framkvæmdastjóri
Iðá Marsibil Jónsdóttir