

Leigufélagið Bríet ehf.

Ársreikningur
2025

Leigufélagið Bríet ehf.
Bjarnarbraut 8
310 Borgarnes

Kt. 611218-2060

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Aðalstarfsemi félagsins er leiga íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni og er félagið rekið í óhagnaðardrífnum tilgangi. Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Starfsemin á árinu

Hagnaður félagsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi	673.556.485
Eignir félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu	26.576.727.069
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam	10.157.989.043
Eiginfjárlutfall félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam	38,2%
Fjöldi ársverka á árinu nam	9

Helstu áhættuþættir í rekstri félagsins lúta að fjármögnun, þróun vaxta og verðbóta, lausafjárstýringu, mati á gangvirði fjárfestingarfasteigna, viðhaldi og ástandi eignasafns, innheimtu leigukrafna, sem og rekstrar- og stjórnsýsluáhættu sem fylgir dreifðu eignasafni félagsins. Stjórn fylgist sérstaklega með áhrifum kostnaðarhækkana, fjármögnunarkjara, þróun leiguverðs eftir svæðum, viðhaldspörf, og framvindu verkefna sem tengjast áframhaldandi stækkun eignasafnsins og verkefnum á vegum ríkisins.

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins gerir ekki tillögu um arðgreiðslu á árinu 2026 vegna rekstrarársins 2025. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðarins og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé á árinu.

Hlutfé og hluthafar

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fer með stjórnun félagsins skv. lögum nr. 137/2019. Níu hluthafar voru í félaginu í lok árs og fjölgaði um tvo á árinu. Hlutfé félagsins hækkaði um 204 millj. kr. á áriu og skiptist þannig í árslok 2025:

Ríkissjóður	6.824.001.272	86,1%
Dalvíkurbyggð	234.247.954	3,0%
Hornafjörður	272.546.610	3,4%
Húnabyggð	178.324.270	2,3%
Fjallabyggð	153.515.382	1,9%
Fjarðabyggð	112.082.545	1,4%
Húnaþing	89.118.119	1,1%
Dalabyggð	36.618.673	0,5%
Reykholahreppur	20.714.968	0,3%
	7.921.169.794	100%

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

Stjórn og framkvæmdastjóri Leigufélagsins Bríetar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík,

2026

Stjórn og framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Leigufélagsins Bríet ehf.

Áritun um endurskoðun ársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Leigufélagsins Bríet ehf. fyrir árið 2025 að undanskilinni skýrslu stjórnar. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér fyrir neðan. Við erum óháð Leigufélaginu Bríet ehf. í samræmi við gildandi 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.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi 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.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi félagsins. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfssemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Önnur atriði og ábending

Ársreikningur Leigufélagsins Bríet ehf. fyrir árið 2024 var endurskoðaður af Grant Thornton ehf. með fyrirvaralausri áritun. Dagsetning áritunar var 22. maí 2025.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við faglegri tortryggni í gegnum endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- 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 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 var fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdi 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.

Áritun vegna annarra ákvæða, laga og reglna

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.

Reykjavík, 2026

Advant endurskoðun ehf.

Hinrik Gunnarsson
endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Leigutekjur.....		1.185.470.094	1.057.848.737
Aðrar tekjur.....	3	134.000.000	258.434.674
		<u>1.319.470.094</u>	<u>1.316.283.411</u>
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....		472.949.121	319.438.010
Laun og launatengd gjöld.....	4	151.863.679	131.970.920
Annar rekstrarkostnaður.....		94.007.335	112.984.085
		<u>718.820.135</u>	<u>564.393.015</u>
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir.....		600.649.959	751.890.396
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna.....		337.851	0
Afskriftir.....	2,8	(1.664.651)	(1.760.183)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsgjöld.....		599.323.159	750.130.213
Fjármunatekjur.....		14.390.410	56.112.818
Fjármagnsgjöld.....		(1.154.987.320)	(1.152.330.084)
		<u>(1.140.596.910)</u>	<u>(1.096.217.266)</u>
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta.....		(541.273.751)	(346.087.053)
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna.....		1.367.244.904	816.707.714
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna.....		6.881.067	(32.340.217)
Hagnaður fyrir skatta.....		832.852.220	438.280.444
Tekjuskattur.....	6	(159.295.735)	(89.504.832)
Hagnaður ársins.....		<u>673.556.485</u>	<u>348.775.612</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingarfasteignir	7	25.969.950.778	23.960.610.787
Varanlegir rekstrarfjármunir	2,8	29.394.812	35.427.613
Fastafjármunir		<u>25.999.345.590</u>	<u>23.996.038.400</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	161.812.801	285.258.634
Handbært fé		415.568.678	91.164.160
Veltufjármunir		<u>577.381.479</u>	<u>376.422.794</u>
Eignir samtals		<u>26.576.727.069</u>	<u>24.372.461.194</u>
EIGIÐ FÉ:			
Hlutafé		7.921.169.794	7.716.936.608
Varasjóður		225.776.858	158.421.209
Annað eigið fé		2.011.042.391	1.404.841.555
Eigið fé alls:	10	<u>10.157.989.043</u>	<u>9.280.199.372</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding		553.809.294	394.513.559
Langtímalán	12	15.612.030.781	14.332.669.899
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>16.165.840.075</u>	<u>14.727.183.458</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		30.977.781	40.658.676
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	106.763.632	93.906.258
Aðrar skammtímaskuldir		115.156.538	230.513.430
Skammtímaskuldir		<u>252.897.951</u>	<u>365.078.364</u>
Skuldir samtals		<u>16.418.738.026</u>	<u>15.092.261.822</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>26.576.727.069</u>	<u>24.372.461.194</u>

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		673.556.485	348.775.612
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir og söluhagnaður/tap	2,8	1.664.651	1.760.183
Söluhagnaður varanlegra rekstarfjármuna	(	337.851)	0
Sölutap (söluhagnaður) fjárfestingareigna	(	6.881.067)	32.340.217
Breyting tekjuskattsskuldbindingar		159.295.735	88.593.050
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda		523.226.202	636.237.159
Niðurfærsla krafna		5.322.228	19.845.000
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	(	1.350.347.229)	(816.707.714)
Veltufé frá rekstri		5.499.154	310.843.507
Skammtímakröfur, breyting		118.123.605	(8.666.643)
Skammtímaskuldir, breyting	(	125.037.787)	46.437.698
Handbært fé frá rekstri	(	1.415.028)	348.614.562
Fjárfestingarhreyfingar			
Viðskiptareikningur Brák, breyting		0	28.142.589
Fjárfesting í fjárfestingarfasteignum	7	(1.111.520.204)	(12.569.208.562)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	8	(3.300.000)	(4.903.221)
Seldar fjárfestingarfasteignir	7	532.200.000	965.635.214
SelDIR varanlegir rekstrarfjármunir		8.006.000	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	574.614.204)	(11.580.333.980)
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	12	818.857.733	8.196.391.127
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	12	(122.657.169)	(803.317.972)
Innborgað hlutfé		204.233.186	3.400.000.000
Fjármögnunarhreyfingar		900.433.750	10.793.073.155
Breyting á handbæru fé		324.404.518	(438.646.263)
Handbært fé í ársbyrjun		91.164.160	529.810.423
Handbært fé í árslok		415.568.678	91.164.160
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem ekki hreyfa handbært fé			
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	(	277.024.676)	(499.239.251)
Ný langtímalán		72.791.490	127.539.506
Innborgað hlutfé		204.233.186	371.699.745

Skýringar

1. Almennar upplýsingar og grundvöllur reikningsskila

Aðalstarfsemi félagsins Leigufélagið Briet 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.

Ársreikningur félagsins Leigufélagið Briet ehf. fyrir árið 2025 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.

2. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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.

Tekjuskattur

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 samanstanda af hugbúnaði.

Skýringar, frh.:

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 vísbendingar 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

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og sjóði.

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. Framlag vegna umsýslukostnaðar og vaxtakostnaðar

Vegna kaupa á um 200 íbúðum fyrir Grindvíkinga, sem auglýstar voru eftir og úthlutað í lok árs 2023 og upphafi árs 2024, fékk félagið sérstakt framlag frá ríkissjóði vegna umsýslu- og einskiptiskostnaðar að fjárhæð 256,3 m.kr., sem var tekjufært meðal annarra tekna á árinu 2024. Á árinu 2025 fékk félagið jafnframt sérstakt vaxtaframlag að fjárhæð 134,0 m.kr. vegna sama verkefnis og tengdrar fjármögnunar íbúðarkaupanna. Það framlag var tekjufært meðal annarra tekna á árinu 2025, þótt það tengist að efni til fyrri tímabilum.

Skýringar, frh.:

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2025	2024
Laun	120.819.186	105.512.558
Launatengd gjöld	17.416.038	14.533.024
Önnur launatengd gjöld	10.546.734	8.079.192
Annar starfsmannakostnaður	3.081.721	3.846.146
Laun og launatengd gjöld samtals	151.863.679	131.970.920
Stöðugildi starfsmanna að meðaltali yfir árið	9,0	7,3

5. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur af bankareikningum	13.554.305	56.071.076
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	144	3.057
Innheimtutekjur	15.992	38.685
	13.570.441	56.112.818
Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2025	2024
Vextir og verðbætur langtímaskulda	1.150.611.508	1.149.731.830
Dráttarvextir og vanskilagjöld	2.194.122	2.553.377
Innheimtukostnaður	2.181.690	44.877
	1.154.987.320	1.152.330.084

6. Tekjuskattur

Skattar vegna rekstrarársins 2025, sem álagðir verða á árinu 2026 hafa verið reiknaðir og færðir í ársreikninginn. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímaskattsins þar sem tekjuskattstofnar eru neikvæðir.

Virkt skatthlutfall greinist þannig:	2025	2024
Hagnaður fyrir skatta	832.852.220	438.280.444
Tekjuskattur samkvæmt		
gildandi skatthlutfalli	20,0% (166.570.444)	20,0% (87.656.089)
Skekkja vegna fyrra árs	(1,4%) 11.520.609	0,0% 0
Eignir í byggingu, tímab. mism.	0,5% (4.241.623)	0,4% (1.844.563)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (4.277)	0,0% (4.180)
Virkur tekjuskattur	19,1% (159.295.735)	20,4% (89.504.832)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Kostnaðarverð:	2025	2024
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	21.602.843.295	12.667.359.124
Fjárfestingar í fjárfestingareignum	1.184.311.694	9.580.949.671
Fært út vegna sölu	(387.388.938)	(645.465.500)
	<u>22.399.766.051</u>	<u>21.602.843.295</u>

Matsbreyting:	2025	2024
Matsbreyting í upphafi tímabils	2.357.767.492	1.925.023.162
Fært út vegna sölu	(137.929.995)	(385.702.020)
Matsbreyting á árinu	<u>1.350.347.230</u>	<u>818.446.350</u>
	<u>3.570.184.727</u>	<u>2.357.767.492</u>

Bókfært verð í árslok	<u>25.969.950.778</u>	<u>23.960.610.787</u>
-----------------------------	-----------------------	-----------------------

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2025	2024
Kaupverð eigna	386.218.734	8.437.552.794
Yfirteknar eignir frá sveitafélögum	277.024.675	499.239.251
Eignfærð stimpilgjöld	10.913.900	128.837.671
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	<u>510.154.385</u>	<u>515.319.955</u>
	<u>1.184.311.694</u>	<u>9.580.949.671</u>

Fjárfestingareignir í fjárfestingareignum greinast þannig eftir landsvæðum:

	Fjöldi íbúða	Bókfært verð	Fasteignamat*
Höfuðborgarsvæðið	4	5.177.000.000	5.203.950.000
Austurland	63	2.268.664.039	2.227.450.000
Norðurland eystra	46	1.467.237.676	1.396.400.000
Norðurland vestra	19	415.807.904	312.950.000
Suðurland	58	6.204.100.000	6.209.950.000
Suðurnes	45	7.425.350.000	7.425.350.000
Vestfirðir	28	964.444.750	802.950.000
Vesturland	39	<u>2.047.346.409</u>	<u>1.936.900.000</u>
		<u>25.969.950.778</u>	<u>25.515.900.000</u>

*Gildandi fasteig

Um gangvirði:

Við gangvirðismat fjárfestingareigna er stuðst við fasteignamat ársins 2026, en það tekur mið af verðlagi í febrúar 2025.

Skýringar, frh.:

8. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteign	Áhöld og tæki og bifreiðar	Samtals
Stofnverð 1.1.2025	28.256.000	11.471.026	39.727.026
Viðbót á árinu	0	3.300.000	3.300.000
Selt á árinu	0	(9.060.197)	(9.060.197)
Stofnverð 31.12.2025	28.256.000	5.710.829	33.966.829
Afskrifað samtals 1.1.2025	(1.907.280)	(2.392.133)	(4.299.413)
Selt á árinu	0	1.392.047	1.392.047
Afskrifað á árinu	(847.680)	(816.971)	(1.664.651)
Afskrifað samtals 31.12.2025	(2.754.960)	(1.817.057)	(4.572.017)
Bókfært verð 1.1.2025	26.348.720	9.078.893	35.427.613
Bókfært verð 31.12.2025	25.501.040	3.893.772	29.394.812
Fyrningarhlutfall	3%	10-33%	

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2025	2024
Leigukröfur	12.502.872	9.192.655
Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(5.999.940)	(6.400.000)
	6.502.932	2.792.655

Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir greinast þannig:

	2025	2024
Brák, íbúðafélag hses.	147.940.116	147.940.116
Afdreginn fjármagnstekjuskattur	3.140.257	11.559.911
Aðrar kröfur	632.529	766.291
Kaupsamningsgreiðslur vegna seldra fasteigna	3.596.967	122.199.661
	155.309.869	282.465.979

Skýringar, frh.:

10. Hlutfé

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 7.921 millj. kr. í árslok og breyttist á árinu vegna hlutfjáraukningar. Hver hlutur er að fjárhæð 1 kr. að nafnverði.

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2025	7.716.936.608	158.421.209	1.404.841.555	9.280.199.372
Framlag í lögbundinn varasjóð		67.355.649	(67.355.649)	0
Hækkun hlutfjár	204.233.186			204.233.186
Hagnaður ársins			673.556.485	673.556.485
Eigið fé 31.12.2025	7.921.169.794	225.776.858	2.011.042.392	10.157.989.043

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

11. Skattskuldbinding

Skattskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2025	2024
Reiknuð skattskuldbinding í ársbyrjun	394.513.559	305.008.727
Reiknaður tekjuskattur	159.295.735	89.504.832
Tekjuskattur til greiðslu	0	0
Skattskuldbinding í árslok	553.809.294	394.513.559

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Fjárfestingarfasteignir	837.342.648	571.454.614
Óefnislegar eignir	(194.909)	(194.909)
Varanlegir rekstrarfjármunir	23.336	631.320
Aðrir liðir	(7.927.334)	(6.936.073)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(275.434.447)	(170.441.393)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	553.809.294	394.513.559

Skýringar, frh.:

12. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	31.12.2025	31.12.2024
ÍL-sjóður, veðskuldabréf 3,0% fastir vextir, verðtryggt	4.593.643.436	4.478.002.935
Húsnæðissjóður veðskuldabréf, 1,9%-4,9% vextir verðtryggt	6.374.286.780	5.990.117.634
Arion banki veðskuldabréf, 1,9% vextir verðtryggt	1.130.294.404	455.159.832
Íslandsbanki banki veðskuldabréf, 4,8% vextir verðtryggt	3.641.062.270	3.523.788.233
Eignfærður lántökukostnaður	(20.492.477)	(20.492.477)
Langtímaskuldir samtals	15.718.794.413	14.426.576.157
Næsta árs afborganir	(106.763.632)	(93.906.258)
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals	15.612.030.781	14.332.669.899

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2026.....	106.763.632	93.906.258
Árið 2027.....	109.966.541	97.509.563
Árið 2028.....	114.365.203	101.263.315
Árið 2029.....	3.411.201.015	105.174.291
Árið 2030.....	721.503.688	109.381.263
Árið 2031.....	118.939.811	113.756.513
Síðar.....	11.156.547.001	13.826.077.432
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	15.739.286.890	14.447.068.635

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir greinast þannig:	2025	2024
Lánadrottinnar	30.977.781	40.658.676
	30.977.781	40.658.676
Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2025	2024
Ógreidd launatengd gjöld	8.679.070	3.097.760
Ógreitt orlof	11.795.329	9.928.655
Fyrirfram innheimtar tekjur	27.925.434	28.841.882
Ógreiddir vextir	50.859.269	46.884.070
Kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa á fasteignum	15.843.396	140.121.216
Aðrar skammtímaskuldir	54.040	1.639.847
	115.156.538	230.513.430

14. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:	Bókfært verð	Eftirstöðvar Veðlána
Fjárfestingarfasteignir, veðsettar	22.842.450.778	15.751.742.453
	22.842.450.778	15.751.742.453

Skýringar, frh.:

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 93 millj.kr. í árslok.

Undirritunarsíða

Framkvæmdastjóri
Iðá Marsibil Jónsdóttir

Formaður stjórnar
Sigurður Jóhann Tyrfingsson

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir

Jón Björn Hákonarson

Löggiltur endurskoðandi
Hinrik Heiðar Gunnarsson