

**Ársalir bs.**  
Ársreikningur  
2022

Ársalir bs.  
Lyngási 12  
700 Egilsstaðir  
kt. 450280-0899

# Ársalir bs. Ársreikningur 2022

## **Efnisyfirlit**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Áritun óháðs endurskoðanda | 2 |
| Skýrsla stjórnar           | 3 |
| Rekstrarreikningur         | 4 |
| Efnahagsreikningur         | 5 |
| Yfirlit um sjóðstreymi     | 6 |
| Skýringar                  | 7 |

# Könnunarályktun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar í Ársölum bs.

Við höfum kannað meðfylgjandi ársreikning ársins 2022 fyrir Ársali bs. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra 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 ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda við könnun

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um ársreikninginn sem byggir á könnuninni. Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2400, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á ársreikningum. Samkvæmt staðlinum eigum við að leggja fram ályktun um hvort eitthvað hafi komið fram sem bendir til annars en að ársreikningurinn gefi glögga mynd í samræmi við lög um ársreikninga. Staðallinn gerir jafnframt kröfu um að við fylgjum siðareglum.

Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum byggðasamlagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum.

Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Ársala bs. á árinu 2022, efnahag byggðarsamlagsins 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga.

Egilsstöðum, 28. mars 2023

**Deloitte ehf.**

  
Sigurður Álfgeir Sigurðarson  
endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Ársala bs. fyrir árið 2022 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Ársalir bs. eru byggðasamlag á vegum Múlaþings og Fljótsdalshrepps. Aðildarsveitarfélög byggðasamlagsins bera einfalda ábyrgð á fjárhagslegum skuldbindingum samlagsins en innbyggðis skiptist ábyrgðin í hlutfalli við íbúatölu. Starfssemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

## Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

|                                    | 2022         | 2021         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Rekstrartekjur félagsins námu..... | 23.910.621   | 26.348.760   |
| Tap félagsins nam.....             | (24.540.138) | (36.904.102) |
| Fjöldi ársverka á árinu nam.....   | 0,5          | 0,5          |
|                                    | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
| Eignir félagsins námu.....         | 566.452.198  | 188.812.403  |
| Bókfært eigið fé nam.....          | (43.393.868) | (18.853.730) |

Á árinu 2022 stóðu yfir framkvæmdir við byggingu nýs 10 íbúða raðhúss að Lagarási 21-39. Íbúðirnar 10 voru teknar í notkun í desember 2022.

Fjárfesting ársins vegna Lagaráss 21-39 var 352,4 millj. kr., var fjárfestingin fjármögnuð með skammtímafjármögnun (yfirdrætti) sem breytt verður í langtímalán á árinu 2023 og svo stofnframlögum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Múlaþingi og Fljótsdalshreppi. Stofnframlag frá HMS var 57,2 millj. kr. og af því eru 28,6 millj. kr. ógreiddar í árslok, Múlaþing lagði fram 36,5 millj. kr. í stofnframlag og Fljótsdalshreppur lagði fram 1,6 millj. kr. í stofnframlag og af því eru 0,1 millj. kr. ógreiddar í árslok.

Tekjur félagsins muni aukast á árinu 2023 þegar allar íbúðir Ársala eru í útleigu og eiga tekjurnar að standa undir rekstri byggðasamlagsins.

Tap ársins var 24,5 millj. kr. og myndast vegna verðbólguáhrifa á langtímalán félagsins sem eru verðtryggð.

## Tillaga til aðalfundar

Stjórn byggðasamlagsins leggur til að enginn arður verði greiddur á árinu 2023 og tap ársins verði yfirfært til næsta árs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé byggðasamlagsins.




## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Ársala bs. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ársala bs. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Egilsstöðum, 28. mars 2023

Í stjórn

  
  
**Framkvæmdastjóri**  


## Rekstrarreikningur ársins 2022

|  | Skýr. | 2022                | 2021                |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| Rekstrartekjur .....                     |       | 23.910.621          | 26.348.760          |
| Húsnæðiskostnaður .....                  |       | (11.320.259)        | (11.555.127)        |
| Laun og annar starfsmannakostnaður ..... | 4     | (4.861.335)         | (3.827.778)         |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður ..... |       | (1.909.140)         | (1.068.163)         |
| Annar rekstrarkostnaður .....            |       | (109.100)           | (67.996)            |
| Afskriftir fastafjármuna .....           | 6     | (5.847.549)         | (32.206.028)        |
| <b>Rekstrartap</b>                       |       | <b>(136.762)</b>    | <b>(22.376.332)</b> |
| Fjármunatekjur .....                     |       | 16.982              | 30.990              |
| Fjármagnsgjöld .....                     |       | (24.420.358)        | (14.558.760)        |
|  | 5     | (24.403.376)        | (14.527.770)        |
| <b>Tap ársins</b>                        |       | <b>(24.540.138)</b> | <b>(36.904.102)</b> |

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

| Eignir                                       | Skýr. | 31.12.2022          | 31.12.2021          |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| <b>Fastafjármunir</b>                        |       |                     |                     |
| Varanlegir rekstrarfjármunir .....           | 6     | 528.309.316         | 181.795.803         |
|  |       | <u>528.309.316</u>  | <u>181.795.803</u>  |
| <b>Veltufjármunir</b>                        |       |                     |                     |
| Viðskiptakröfur .....                        |       | 156.000             | 354.904             |
| Aðrar skammtímakröfur .....                  |       | 37.141.039          | 5.820.128           |
| Handbært fé .....                            |       | 845.843             | 841.568             |
|  |       | <u>38.142.882</u>   | <u>7.016.600</u>    |
| <b>Eignir</b>                                |       | <u>566.452.198</u>  | <u>188.812.403</u>  |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>                   |       |                     |                     |
| <b>Eigið fé</b>                              |       |                     |                     |
| Óráðstafað eigið fé .....                    | 7     | (43.393.868)        | (18.853.730)        |
| <b>Eigið fé, (neikvætt)</b>                  |       | <u>(43.393.868)</u> | <u>(18.853.730)</u> |
| <b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>     |       |                     |                     |
| Skuldir við lánastofnanir .....              | 8     | 201.341.452         | 187.696.107         |
| Stofnframlög frá HMS og sveitarfélögum ..... | 9     | 95.413.020          | 0                   |
|  |       | <u>296.754.472</u>  | <u>187.696.107</u>  |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                      |       |                     |                     |
| Viðskiptaskuldir .....                       |       | 31.620.475          | 10.581.642          |
| Skuldir við lánastofnanir .....              |       | 276.888.458         | 6.308.823           |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda .....    | 8     | 2.624.473           | 2.434.617           |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                 |       | 1.958.188           | 644.944             |
|  |       | <u>313.091.594</u>  | <u>19.970.026</u>   |
| Skuldir                                      |       | <u>609.846.066</u>  | <u>207.666.133</u>  |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>                   |       | <u>566.452.198</u>  | <u>188.812.403</u>  |

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

|   | Skýr. | 2022                 | 2021                |
|---|-------|----------------------|---------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                         |       |                      |                     |
| Rekstrartap .....                                 |       | (136.762)            | (22.376.332)        |
| Afskriftir .....                                  |       | 5.847.549            | 32.206.028          |
| Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta            |       | 5.710.787            | 9.829.696           |
| Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun) .....      |       | (2.356.997)          | (5.401.050)         |
| Rekstrartengdar skuldir, hækkun .....             |       | 22.253.445           | 9.758.511           |
| Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta        |       | 25.607.235           | 14.187.157          |
| Innborgaðir vextir og arður .....                 |       | 16.982               | 30.990              |
| Greiddir vextir .....                             |       | (8.349.888)          | (6.623.382)         |
| <b>Handbært fé frá rekstri</b>                    |       | <b>17.274.329</b>    | <b>7.594.765</b>    |
| <b>Fjárfestingahreyfingar</b>                     |       |                      |                     |
| Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir ..... | 6     | (352.361.062)        | (33.109.779)        |
|   |       | <b>(352.361.062)</b> | <b>(33.109.779)</b> |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                     |       |                      |                     |
| Afborganir langtímaskulda .....                   |       | (2.136.637)          | (1.507.629)         |
| Stofnframlög .....                                |       | 66.648.010           | 0                   |
| Nýjar langtímaskuldir .....                       |       | 0                    | 16.000.000          |
| Hækkun á skammtímask. við lánastofn. ....         |       | 270.579.635          | 6.308.823           |
|   |       | <b>335.091.008</b>   | <b>20.801.194</b>   |
| Hækkun, (lækkun) handbærs fjár .....              |       | 4.275                | (4.713.820)         |
| Handbært fé í upphafi árs .....                   |       | 841.568              | 5.555.388           |
| Handbært fé í lok árs .....                       |       | <b>845.843</b>       | <b>841.568</b>      |

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Ársalir bs. er leigufélag þar sem starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

Ársalir bs. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Lyngási 12, 700 Egilsstaðir.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

## 3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra 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.

## 4. Laun og annar starfsmannakostnaður

|                              | 2022             | 2021             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Laun .....                   | 4.405.130        | 3.477.300        |
| Lífeyrissjóður .....         | 83.698           | 65.443           |
| Önnur launatengd gjöld ..... | 372.507          | 285.035          |
|                              | <u>4.861.335</u> | <u>3.827.778</u> |
| Meðalfjöldi stöðugilda ..... | 0,5              | 0,5              |

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

|                                 | 2022                | 2021                |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fjármunatekjur greinast þannig: |                     |                     |
| Aðrar vaxtatekjur .....         | 16.982              | 30.990              |
|                                 | <u>16.982</u>       | <u>30.990</u>       |
| Fjármagnsgjöld greinast þannig: |                     |                     |
| Önnur vaxtagjöld .....          | (24.420.358)        | (14.558.760)        |
|                                 | <u>(24.420.358)</u> | <u>(14.558.760)</u> |
|                                 | <u>(24.403.376)</u> | <u>(14.527.770)</u> |



# Skýringar

## 6. Varanlegir rekstrarfjármunir

|   | Fasteignir og lóðir | Samtals      |                 |
|---|---------------------|--------------|-----------------|
| <b>Kostnaðarverð</b>  |                     |              |                 |
| Staða 1.1.2021 .....  | 239.991.762         | 239.991.762  |                 |
| Eignfært á árinu .....  | 33.109.779          | 33.109.779   |                 |
| Aflagt á árinu .....  | (44.357.982)        | (44.357.982) |                 |
| Staða 1.1.2022 .....  | 228.743.559         | 228.743.559  |                 |
| Eignfært á árinu .....  | 352.361.062         | 352.361.062  |                 |
| Staða 31.12.2022 .....  | 581.104.621         | 581.104.621  |                 |
| <b>Afskriftir</b>   |                     |              |                 |
| Staða 1.1.2021 .....  | 59.099.710          | 59.099.710   |                 |
| Afskrift ársins .....   | 5.058.451           | 5.058.451    |                 |
| Aflagt á árinu .....  | (17.210.405)        | (17.210.405) |                 |
| Staða 1.1.2022 .....  | 46.947.756          | 46.947.756   |                 |
| Afskrift ársins .....   | 5.847.549           | 5.847.549    |                 |
| Staða 31.12.2022 .....  | 52.795.305          | 52.795.305   |                 |
| <b>Bókfært verð</b>   |                     |              |                 |
| Staða 1.1.2021 .....  | 180.892.052         | 180.892.052  |                 |
| Staða 1.1.2022 .....  | 181.795.803         | 181.795.803  |                 |
| Staða 31.12.2022 .....  | 528.309.316         | 528.309.316  |                 |
| Afskriftarhlutföll .....  | 2,5%                |              |                 |
| Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig: |                     |              |                 |
|   | Bókfært verð        | Fasteignamat | Váttryggingamat |
| Lagarás 17 .....  | 25.769.860          | 67.260.000   | 221.750.000     |
| Lagarás 21, fnr. 217-5853, íbúð 0101 .....                                | 38.611.754          | 33.850.000   | 33.700.000      |
| Lagarás 23, fnr. 217-5856, íbúð 0102 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 25, fnr. 217-5858, íbúð 0103 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 25, fnr. 217-5858, íbúð 0103 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 29, fnr. 217-5861, íbúð 0105 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 31, fnr. 217-5862, íbúð 0106 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 33, fnr. 217-5863, íbúð 0107 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 35, fnr. 252-2101, íbúð 0108 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 37, fnr. 252-2102, íbúð 0109 .....                                | 37.594.247          | 33.300.000   | 33.200.000      |
| Lagarás 39, fnr. 252-2103, íbúð 0110 .....                                | 38.611.755          | 33.850.000   | 33.700.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6164, íbúð 101 .....                               | 8.585.479           | 26.200.000   | 35.400.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6165, íbúð 102 .....                               | 8.585.479           | 26.200.000   | 35.400.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6166, íbúð 103 .....                               | 10.877.314          | 31.800.000   | 45.350.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6171, íbúð 301 .....                               | 10.768.195          | 32.550.000   | 44.500.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6175, íbúð 401 .....                               | 11.604.886          | 33.550.000   | 45.350.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6178, íbúð 404 .....                               | 11.604.886          | 33.550.000   | 45.350.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6180, íbúð 502 .....                               | 9.203.930           | 28.200.000   | 35.900.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6182, íbúð 504 .....                               | 11.641.314          | 34.150.000   | 45.700.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6183, íbúð 601 .....                               | 11.641.314          | 34.750.000   | 45.700.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6184, íbúð 602 .....                               | 9.203.930           | 28.650.000   | 35.900.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6186, íbúð 604 .....                               | 11.641.314          | 34.750.000   | 45.700.000      |
| Hamragerði 5, fnr. 229-6188, íbúð 702 .....                               | 9.203.930           | 29.200.000   | 35.750.000      |
|   | 528.309.316         | 774.910.000  | 1.050.750.000   |

# Skýringar

## 7. Eigið fé

| Eigið fé greinist þannig: | Óráðstafað<br>eigið fé |
|---------------------------|------------------------|
| Eigið fé 1.1.2021 .....   | 18.050.372             |
| Tap ársins .....          | (36.904.102)           |
| Eigið fé 1.1.2022 .....   | (18.853.730)           |
| Tap ársins .....          | (24.540.138)           |
| Eigið fé 31.12.2022 ..... | (43.393.868)           |

## 8. Langtímaskuldir

|                                    | Skuldir við lánastofnanir  |                            |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                    | 31.12.2022                 | 31.12.2021                 |
| Skuldir í íslenskum krónum .....   | 203.965.925                | 190.130.724                |
| Næsta árs afborg. langtímask. .... | 203.965.925<br>(2.624.473) | 190.130.724<br>(2.434.617) |
| Langtímaskuldir í árslok .....     | <u>201.341.452</u>         | <u>187.696.107</u>         |

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

|                            | Skuldir við lánastofnanir |                    |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|
|                            | 31.12.2022                | 31.12.2021         |
| Næsta árs afborganir ..... | 2.624.473                 | 2.434.617          |
| Afborganir 2024/2023 ..... | 2.697.330                 | 2.498.445          |
| Afborganir 2025/2024 ..... | 2.772.889                 | 2.564.546          |
| Afborganir 2026/2025 ..... | 2.851.249                 | 2.632.997          |
| Afborganir 2027/2026 ..... | 2.932.508                 | 2.703.880          |
| Afborganir 2028/2027 ..... | 3.016.788                 | 2.777.288          |
| Afborganir síðar .....     | 187.070.688               | 174.518.951        |
|                            | <u>203.965.925</u>        | <u>190.130.724</u> |

## 9. Stofnframlög

| Stofnframlög til Ársala greinast þannig:   | Stofnframlög      | Greiðsla 2022     | Ógreitt 2022      |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Múlaþing .....                             | 36.524.104        | 36.524.104        | 0                 |
| Fljótsdalshreppur .....                    | 1.641.104         | 1.500.000         | 141.104           |
| Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) ..... | 57.247.812        | 28.623.906        | 28.623.906        |
|  | <u>95.413.020</u> | <u>66.648.010</u> | <u>28.765.010</u> |

Stofnframlög voru veitt til Ársala bs. á árinu 2022 til byggingar á 10 almennum íbúðum við Lagarás 21-39 í Múlaþingi til útleigu til 60 ára og eldri. Stofnframlög skulu endurgreidd þegar lán sem tekin voru til fjármögnunar byggingarinnar, sem stofnframlög voru veitt vegna, hafa verið greidd upp.

Fljótsdalshreppur og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hafa ekki greitt stofnframlögin að fullu en greiðsla mun berast á árinu 2023. Standa þessar fjárhæðir sem skammtímakröfur í árslok 2022.

# Skýringar

## 10. Reikningsskilaaðferðir

### Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímabili þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

### Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

### Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til.

### Skattamál

Ársalir bs. er undanþegin tekjuskatti.

### 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.

Varanlegir rekstrarfjármunir eru afskrifaðir línulega á áætluðum nýtingartíma þeirra, að teknu tilliti til vænts hrakvirðis.

Eignir þar sem eignarréttur er bundinn öðrum samkvæmt samningi um fjármögnunarleigu eru afskrifaðar á áætluðum nýtingartíma á sama grunni og eignir með fullum eignarrétti.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

### Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði.

### Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

### Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

### 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.

### Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

# Sundurliðanir

## Rekstrartekjur

|                    | 2022              | 2021              |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Leigutekjur .....  | 23.910.621        | 25.993.856        |
| Aðrar tekjur ..... | 0                 | 354.904           |
|                    | <u>23.910.621</u> | <u>26.348.760</u> |

## Húsnæðiskostnaður

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Fasteigna og lóðarleiga .....                   | 4.756.987         | 5.559.102         |
| Annar húsnæðiskostnaður .....                   | 3.449.388         | 2.791.561         |
| Viðhaldskostnaður, byggingavörur og vinna ..... | 1.315.936         | 1.552.486         |
| Rafmagn og hiti .....                           | 971.990           | 834.004           |
| Vátryggingar .....                              | 710.138           | 543.800           |
| Sláttur og hreinsun á plönnum .....             | 115.820           | 235.982           |
| Ræsting og hreinlætisvörur .....                | 0                 | 38.192            |
|   | <u>11.320.259</u> | <u>11.555.127</u> |

## Laun og annar starfsmannakostnaður

|                                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Vinnulaun .....                       | 4.184.930        | 3.272.100        |
| Tryggingagjald .....                  | 285.043          | 216.643          |
| Bílfreiðastyrkir .....                | 220.200          | 205.200          |
| Sjúkra- og orlofsheimilaskjóður ..... | 87.464           | 68.392           |
| Lífeyrissjóður .....                  | 83.698           | 65.443           |
|                                       | <u>4.861.335</u> | <u>3.827.778</u> |

## Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Aðkeypt sérfræðipjónusta .....                       | 1.710.208        | 937.591          |
| Sími .....   | 72.538           | 76.111           |
| Pappír, prentun og ritföng .....                     | 68.720           | 43.074           |
| Gjafir og styrkir .....                              | 36.000           | 0                |
| Skrifstofutæki og áhöld .....                        | 15.137           | 11.387           |
| Burðargjöld .....                                    | 3.695            | 0                |
| Rekstur upplýsingakerfis og hugbúnaðarþjónusta ..... | 2.842            | 0                |
|  | <u>1.909.140</u> | <u>1.068.163</u> |

## Annar rekstrarkostnaður

|                                    | 2022           | 2021          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Leyfis og eftirlitsgjöld .....     | 105.600        | 35.900        |
| Funda- og viðskiptakostnaður ..... | 3.500          | 0             |
| Auglýsingar .....                  | 0              | 32.096        |
|                                    | <u>109.100</u> | <u>67.996</u> |

# Sundurliðanir

## Viðskiptakröfur

|                                 | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Innlendar viðskiptakröfur ..... | 156.000        | 354.904        |
|                                 | <u>156.000</u> | <u>354.904</u> |

## Aðrar skammtímakröfur

|                                   | 2022              | 2021             |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Ógreidd stofnframlög .....        | 28.765.010        | 0                |
| Virðisaukaskattur .....           | 7.444.604         | 4.925.354        |
| Fyrirframgreiddur kostnaður ..... | 931.425           | 894.774          |
|                                   | <u>37.141.039</u> | <u>5.820.128</u> |

## Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Óbundnar bankainnstæður í íslenskum krónum ..... | 845.843        | 841.568        |
|  | <u>845.843</u> | <u>841.568</u> |

## Langtímaskuldir

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| Skuldir við lánastofnanir ISK .....       | 203.965.925        | 190.130.724        |
| Staða í árslok .....                      | 203.965.925        | 190.130.724        |
| Skuldir við lánast. - næsta árs afb. .... | (2.624.473)        | (2.434.617)        |
|   | <u>201.341.452</u> | <u>187.696.107</u> |

## Stofnframlög

|                    | 2022              | 2021     |
|--------------------|-------------------|----------|
| Stofnframlög ..... | 95.413.020        | 0        |
|                    | <u>95.413.020</u> | <u>0</u> |

## Viðskiptaskuldir

|                                  | 2022              | 2021              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innlendar viðskiptaskuldir ..... | 31.620.475        | 10.581.642        |
|                                  | <u>31.620.475</u> | <u>10.581.642</u> |

## Næsta árs afborganir langtímaskulda

|                                 | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Skuldir við lánastofnanir ..... | 2.624.473        | 2.434.617        |
|                                 | <u>2.624.473</u> | <u>2.434.617</u> |

# Sundurliðanir

## Aðrar skammtímaskuldir

|  | <u>2022</u>      | <u>2021</u>    |
|--|------------------|----------------|
| Ógreidd opinber gjöld .....            | 1.242.499        | 0              |
| Ógreiddir áfallnir vextir .....        | 676.170          | 577.538        |
| Ógreidd laun og launatengd gjöld ..... | <u>39.519</u>    | <u>67.406</u>  |
|  | <u>1.958.188</u> | <u>644.944</u> |