

Fasteignir  
Ísafjarðarbæjar ehf.  
Ársreikningur 2023

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf.  
Hafnarstræti 1  
400 Ísafjörður

Kt. 600103-2450

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar

---

Starfsemi félagsins felst í leigu íbúðarhúsnæðis.

Húsaleigutekjur félagsins námu 128,7 millj. kr. á árinu 2023 og hækkuðu um 1,6 millj. kr. milli ára eða um 1%. Tækjufærður söluhagnaður íbúða nam 57,1 millj. kr. á árinu. Tap félagsins á árinu 2023 nam 49,0 millj. kr. (2022: hagnaður 34,8 millj. kr.)

Eigið fé félagsins í árslok var neikvætt um 534,1 millj. kr. (2022: 485,1 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé félagsins að fjárhæð 127,6 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2024 en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var 1,1 (2022: 1,3).

Hlutafé er að fullu í eigu Ísafjarðarbæjar í árslok líkt og í ársbyrjun.

Stjórn og framkvæmdastjóri Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Ísafjarðarbæ, 10. júní 2024.

Í stjórn félagsins

Framkvæmdastjóri

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa í Fasteignum Ísafjarðarbæjar ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. fyrir árið 2023 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn og framkvæmdastjóri félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaáferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað sérfræðipækkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða félagið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir ársreikningnum og nákvæmni og heild þeirra upplýsinga sem hann byggir á.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings felur ekki í sér staðfestingavinnu er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórn og framkvæmdastjóri hafa lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Ísafjarðarbæ, 10. júní 2024.

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Húsaleigutekjur.....		128.719.282	127.091.939
Söluhagnaður fastafjármuna.....		57.084.598	122.846.278
	3a.	<u>185.803.880</u>	<u>249.938.217</u>
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Laun og launatengd gjöld .....	4	14.970.565	15.349.692
Breyting lífeyrissjóðsskuldbindingar.....		2.629.095	0
Rekstrarkostnaður íbúða .....		83.622.844	54.120.066
Annar rekstrarkostnaður .....		19.899.709	15.893.635
Afskriftir .....	3,5	17.963.359	18.925.173
		<u>139.085.572</u>	<u>104.288.566</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda .....		46.718.308	145.649.651
<b>Fjármagnsgjöld:</b>			
Vaxtatekjur .....		2.902.071	3.163.677
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 98.611.787 )	( 114.033.200 )
		<u>( 95.709.716 )</u>	<u>( 110.869.523 )</u>
<b>(Tap) hagnaður ársins .....</b>	7	<u>( 48.991.408 )</u>	<u>34.780.128</u>

# Efnahagsreikningur

<b>Eignir</b>			<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fastafjármunir:</b>				
Íbúðir .....	3,5		357.880.279	386.943.536
Langtímakröfur .....	6		17.572.719	26.008.739
		Fastafjármunir	<u>375.452.998</u>	<u>412.952.275</u>
<b>Veltufjármunir:</b>				
Viðskiptakröfur.....			2.053.458	1.176.114
Aðrar skammtímakröfur.....			560.931	34.947.179
Skammtímakröfur á eigendur.....			156.703.756	119.695.029
Næsta árs afborganir annarra langtímakrafna.....	6		2.493.964	3.256.740
Handbært fé.....			153.580	195.387
		Veltufjármunir	<u>161.965.689</u>	<u>159.270.449</u>
		<b>Eignir samtals</b>	<u>537.418.687</u>	<u>572.222.724</u>

# 31. desember 2023

## Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2023	2022
<b>Eigið fé:</b>			
Hlutafé.....		127.571.273	127.571.273
Ójafnað eigið fé.....		( 661.697.298 )	( 612.705.890 )
Eigið fé samtals	7	<u>( 534.126.025 )</u>	<u>( 485.134.617 )</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir.....	8	<u>1.000.730.749</u>	<u>1.008.400.256</u>
<b>Skuldbindingar</b>			
Lífeyrisskuldbinding.....		<u>2.438.545</u>	<u>0</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	8	59.985.537	38.205.361
Næsta árs afborganir lífeyrisskuldbindingar.....		190.550	0
Aðrar skammtímaskuldir.....		<u>8.199.331</u>	<u>10.751.724</u>
		<u>68.375.418</u>	<u>48.957.085</u>
Skuldir og skuldbindingar samtals		<u>1.071.544.712</u>	<u>1.057.357.341</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>537.418.687</u></u>	<u><u>572.222.724</u></u>

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
(Tap) hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi.....	7	( 48.991.408 )	34.780.128
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	5	17.963.359	18.925.173
Verðbætur .....		82.002.416	95.933.195
Hagnaður af sölu varanlegra rekstrarfjármuna .....		( 57.084.598 )	( 122.846.278 )
Hækkun á lífeyrisskuldbindingu .....		2.629.095	0
Veltufé (til) frá rekstri		<u>( 3.481.136 )</u>	<u>26.792.218</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, breyting .....		33.508.904	( 21.852.615 )
Skammtímaskuldir, breyting .....		( 2.552.393 )	1.138.624
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>30.956.511</u>	<u>( 20.713.991 )</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>27.475.375</u>	<u>6.078.227</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna.....		68.184.496	159.586.960
Langtímakröfur, breyting.....	6	9.198.796	( 11.473.081 )
Fjárfestingarhreyfingar		<u>77.383.292</u>	<u>148.113.879</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir langtímalána .....		( 67.891.747 )	( 143.753.161 )
Viðskiptastaða við eigendur, breyting .....		( 37.008.727 )	( 10.373.725 )
Fjármögnunarhreyfingar		<u>( 104.900.474 )</u>	<u>( 154.126.886 )</u>
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>		( 41.807 )	65.220
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<u>195.387</u>	<u>130.167</u>
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		<u><u>153.580</u></u>	<u><u>195.387</u></u>



# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Upplýsingar um félagið

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf. ("Félagið") er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Hafnarstræti 1 á Ísafirði. Starfsemi félagsins felst í leigu íbúðarhúsnæðis. Félagið er að fullu í eigu sveitarfélagsins Ísafjarðarbæjar, Hafnarstræti 1, Ísafirði. Ársreikningurinn er hluti af samanteknum reikningsskilum sveitarfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu sveitarfélagsins og stofnana þess þar.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum.

#### a. Innlausn tekna

Húsaleigutekjur eru færðar þegar þær falla til og kröfuréttur hefur myndast á hendur leigutaka.

#### b. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, þar til 10% niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími fasteigna félagsins er 40 ár.

#### c. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 0,8 millj. kr. til að mæta almennri kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Á árinu 2023 eru 0,1 millj. kr. færðar til lækkunar á öðrum rekstrarkostnaði vegna breytingar á niðurfærslumati. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi.

#### d. Handbært fé

Bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

### 4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig

	2022	2021
Laun .....	11.223.011	11.791.433
Launatengd gjöld .....	3.747.554	3.558.259
	<u>14.970.565</u>	<u>15.349.692</u>
Ársverk .....	1,1	1,3

## Skýringar, frh.,:

### 5. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	<b>Fasteignir</b>
Heildarverð 1.1. 2023 .....	755.733.522
Afskrifað áður .....	( 368.790.046 )
Bókfært verð 1.1.2023 .....	386.943.476
Selt á árinu .....	( 11.099.838 )
Afskrifað á árinu .....	( 17.963.359 )
Bókfært verð 31.12.2023 .....	357.880.279
Samtals heildarverð 31.12.2023 .....	744.633.684
Afskrifað samtals .....	( 386.753.405 )
Bókfært verð 31.12.2023 .....	357.880.279
Afskriftarhlutföll .....	2,5%

#### Veðsetningar

Á fasteignum félagsins, sem bókfærðar eru á 357,9 millj. kr. hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 1.000,7 millj. kr. í árslok 2023.

#### Fasteignamat og vátryggingaverð

Vátryggingaverð, fasteignamat og bókfært verð í árslok 2023 nam eftirtöldum fjárhæðum:

Vátryggingarverð fasteigna .....	1.741.340.000
Fasteignamat fasteigna og lóða .....	1.535.810.000
Bókfært verð fasteigna .....	357.880.279

### 6. Langtímakröfur

Langtímakröfur eru tilkomnar vegna sölu á íbúðum á árinu 2022 og greinast þannig:

	<b>2023</b>
Langtímakröfur 1.1.2023 .....	29.265.479
Nýjar langtímakröfur .....	1.700.000
Afborganir .....	( 12.749.058 )
Áfallnar verðbætur .....	1.850.262
Langtímakröfur, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	20.066.683
Næsta árs afborganir langtímakrafna .....	( 2.493.964 )
Langtímakröfur samtals .....	17.572.719

Afborganir af langtímakröfum félagsins greinast þannig á næstu ár:

Árið 2024 .....	2.493.964
Árið 2025 .....	2.493.964
Árið 2026 .....	2.493.964
Árið 2027 .....	2.493.964
Árið 2028 .....	2.493.964
Síðar .....	7.596.863
Langtímakröfur, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	20.066.683

## Skýringar, frh.,:

---

### 7. Eigið fé

Hlutfé félagsins nemur 127,6 millj. kr. samkvæmt samþykktum félagsins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2023 .....	127.571.273	( 612.705.890 )	( 485.134.617 )
Tap ársins .....		( 48.991.408 )	( 48.991.408 )
Eigið fé 31.12.2023 .....	<u>127.571.273</u>	<u>( 661.697.298 )</u>	<u>( 534.126.025 )</u>

### 8. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir félagsins:

**2023**

Íbúðalánasjóður .....	1.060.716.286
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	( 59.985.537 )
Langtímaskuldir samtals .....	<u>1.000.730.749</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

Árið 2024 .....	59.985.537
Árið 2025 .....	40.260.878
Árið 2026 .....	40.469.249
Árið 2027 .....	40.825.058
Árið 2028 .....	41.172.441
Síðar .....	838.003.123
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	<u>1.060.716.286</u>

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf. er í eigu Ísafjarðarbæjar og samkvæmt 7. gr. samþykktu fyrir félagið þá ábyrgist sveitarfélagið að fullu skuldbindingar þess við Íbúðalánasjóð vegna íbúða sem Ísafjarðarbær lagði félaginu til.

# Sundurliðanir

	2023	2022
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun .....	11.223.011	11.791.433
Lífeyrissjóður .....	1.695.324	1.556.387
Tryggingagjald .....	960.122	885.089
Símastyrkir starfsmanna .....	50.000	60.000
Bifreiðastyrkir starfsmanna .....	552.800	614.000
Önnur launatengd gjöld .....	489.308	442.783
	<u>14.970.565</u>	<u>15.349.692</u>
<b>Rekstrarkostnaður íbúða</b>		
Rafmagn og hiti .....	10.361.892	9.515.836
Viðhald og rekstur .....	47.141.322	19.921.657
Hússjóður .....	1.824.516	2.335.247
Fasteinagjöld og lóðarleiga .....	17.986.738	17.093.248
Vátryggingar og skattar .....	3.329.347	3.067.984
Sorphirða .....	182.014	320.844
Hreinlætisvörur og ræsting .....	987.872	225.234
Snjómokstur .....	229.496	209.951
Þátttaka í sameiginlegum kostnaði .....	396.693	122.967
Aðkeypt þjónusta .....	1.060.000	1.210.668
Banka- og innheimtukostnaður .....	18.000	60.000
Annar kostnaður .....	104.954	36.430
	<u>83.622.844</u>	<u>54.120.066</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Þátttaka í sameiginlegum kostnaði Ísafjarðarbæjar .....	16.918.740	12.896.052
Ritföng og prentun .....	15.073	35.705
Aðkeypt þjónusta .....	27.969	104.098
Bókhald og reikningsskil .....	392.954	291.107
Sérfræðiaðstoð .....	2.211.086	2.040.974
Mötuneytiskostnaður .....	22.000	33.000
Aðkeyptur akstur og bílaleigubílar .....	110.977	6.899
Útvarpsgjald .....	20.200	18.800
Húsaleiga .....	0	9.000
Banka- og innheimtukostnaður .....	744	75.924
Burðargjöld .....	50.570	0
Skeytamiðlun .....	71.393	0
Afskrifaðar kröfur .....	40.552	334.902
Annar kostnaður .....	17.451	47.174
	<u>19.899.709</u>	<u>15.893.635</u>