

Drög

Fasteignir
Ísafjarðarbæjar ehf.
Ársreikningur 2025

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf.
Hafnarstræti 1
400 Ísafjörður

Kt. 600103-2450

Drög

Efnisyfirlit

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

Drög

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Starfsemi félagsins felst í leigu íbúðarhúsnæðis.

Húsaleigutekjur félagsins námu 93,4 millj. kr. á árinu 2025 og lækkuðu um 33,1 millj. kr. milli ára eða um 26%. Tekjufærður söluhagnaður íbúða nam 341,8 millj. kr. á árinu. Hagnaður félagsins á árinu 2025 nam 295,7 millj. kr. (2024: 172,7 millj. kr.)

Eigið fé félagsins í árslok var neikvætt um 65,7 millj. kr. (2024: neikvætt um 361,4 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 2025 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 0,3 (2024: 0,3).

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 2025 með undirritun sinni.

Ísafjarðarbæ, xx. Xxx 2025.

Í stjórn félagsins

Framkvæmdastjóri

Drög

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Fasteignum Ísafjarðarbæjar ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. fyrir árið 2025 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 reikningsskilaáðferðir 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, xx. xxx 2025.

KPMG ehf.

Drög

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur.....		93.429.734	126.572.680
Söluhagnaður fastafjármuna.....		341.807.614	188.714.379
	3a.	<u>435.237.348</u>	<u>315.287.059</u>
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	4	2.511.704	2.572.139
Breyting lífeyrisskuldbindingar.....	9	233.816	325.663
Rekstrarkostnaður íbúða		66.453.297	59.102.075
Annar rekstrarkostnaður		32.776.331	7.703.248
Afskriftir	3,5	10.527.172	16.351.399
		<u>112.502.320</u>	<u>86.054.524</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		322.735.028	229.232.535
Fjármagnsgjöld:			
Vaxtatekjur og verðbætur.....		8.340.035	7.487.429
Vaxtagjöld og verðbætur		(35.370.361)	(63.991.347)
		<u>(27.030.326)</u>	<u>(56.503.918)</u>
Hagnaður (tap) ársins	7	<u>295.704.702</u>	<u>172.728.617</u>

Drög

Efnahagsreikningur

Eignir			2025	2024
Fastafjármunir:				
Íbúðir	3,5		181.707.461	300.165.019
Langtímakröfur	6		17.152.409	23.252.891
		Fastafjármunir	<u>198.859.870</u>	<u>323.417.910</u>
Veltufjármunir:				
Viðskiptakröfur.....			1.849.353	1.232.286
Aðrar skammtímakröfur.....			559.523	6.081.924
Skammtímakröfur á eigendur.....			335.909.711	289.154.145
Næsta árs afborganir langtímakrafna.....	6		2.853.983	3.425.728
Handbært fé.....			626.371	214.462
		Veltufjármunir	<u>341.798.941</u>	<u>300.108.545</u>
		Eignir samtals	<u>540.658.811</u>	<u>623.526.455</u>

Drög

31. desember 2025

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2025	2024
Eigið fé:			
Hlutfé.....		127.571.273	127.571.273
Ójafnað eigið fé.....		(193.263.979)	(488.968.681)
Eigið fé samtals	7	<u>(65.692.706)</u>	<u>(361.397.408)</u>
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir.....	8	<u>573.120.408</u>	<u>922.364.416</u>
Skuldbindingar			
Lífeyrisskuldbinding.....	9	<u>2.569.019</u>	<u>2.550.908</u>
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	8	23.894.934	51.703.572
Næsta árs afborganir lífeyrisskuldbindingar.....	9	213.173	204.837
Aðrar skammtímaskuldir.....		<u>6.553.983</u>	<u>8.100.130</u>
		<u>30.662.090</u>	<u>60.008.539</u>
Skuldir og skuldbindingar samtals		<u>606.351.517</u>	<u>984.923.863</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>540.658.811</u>	<u>623.526.455</u>

Drög

Sjóðstreymisýfirlit árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi.....	7	295.704.702	172.728.617
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	5	10.527.172	16.351.399
Verðbætur		23.907.015	48.260.045
Hagnaður af sölu varanlegra rekstrarfjármuna		(341.807.614)	(188.714.379)
Hækkun á lífeyrisskuldbindingu		26.447	126.650
Veltufé (til) frá rekstrar		<u>(11.642.278)</u>	<u>48.752.332</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		4.905.334	(4.699.821)
Skammtímaskuldir, lækkun		(1.546.147)	(99.201)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>3.359.187</u>	<u>(4.799.022)</u>
Handbært fé (til) frá rekstri		<u>(8.283.091)</u>	<u>43.953.310</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna.....		449.738.000	230.078.240
Langtímakröfur, breyting.....	6	7.585.922	(6.611.936)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>457.323.922</u>	<u>223.466.304</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána		(401.873.356)	(134.908.343)
Viðskiptastaða við eigendur, breyting		(46.755.566)	(132.450.389)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(448.628.922)</u>	<u>(267.358.732)</u>
Hækkun á handbæru fé		411.909	60.882
Handbært fé í ársbyrjun		<u>214.462</u>	<u>153.580</u>
Handbært fé í árslok	3d	<u><u>626.371</u></u>	<u><u>214.462</u></u>

Drög

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 2,7 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 2025 eru 0,2 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

	2025	2024
Laun	2.007.740	2.040.965
Launatengd gjöld	503.964	531.174
	<u>2.511.704</u>	<u>2.572.139</u>
Ársverk	0,3	0,3

Drög

Skýringar, frh.,

5. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2025	703.269.823
Afskrifað áður	(403.104.804)
Bókfært verð 1.1.2025	300.165.019
Selt á árinu	(107.930.386)
Afskrifað á árinu	(10.527.172)
Bókfært verð 31.12.2025	181.707.461
Samtals heildarverð 31.12.2025	595.339.437
Afskrifað samtals	(413.631.976)
Bókfært verð 31.12.2025	181.707.461
Afskriftarhlutföll	2,5%

Veðsetningar

Á fasteignum félagsins, sem bókfærðar eru á 181,7 millj. kr. hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 597,0 millj. kr. í árslok 2025.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Váttryggingaverð, fasteignamat og bókfært verð í árslok 2025 nam eftirtöldum fjárhæðum:

Váttryggingarverð fasteigna	1.686.650.000
Fasteignamat fasteigna og lóða	1.447.550.000
Bókfært verð fasteigna	181.707.461

6. Langtímakröfur

Langtímakröfur eru tilkomnar vegna sölu á íbúðum og greinast þannig:

	2025
Langtímakröfur 1.1.2025	26.678.619
Afborganir	(7.585.922)
Áfallnar verðbætur	913.695
Langtímakröfur, þ.m.t. næsta árs afborganir	20.006.392
Næsta árs afborganir langtímakrafna	(2.853.983)
Langtímakröfur samtals	17.152.409

Afborganir af langtímakröfum félagsins greinast þannig á næstu ár:

Árið 2026	2.853.983
Árið 2027	2.853.983
Árið 2028	2.853.983
Árið 2029	2.853.983
Árið 2030	2.853.983
Síðar	5.736.477
Langtímakröfur, þ.m.t. næsta árs afborganir	20.006.392

Drög

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 1.1.2025	127.571.273	(488.968.681)	(361.397.408)
Hagnaður ársins		295.704.702	295.704.702
Eigið fé 31.12.2025	<u>127.571.273</u>	<u>(193.263.979)</u>	<u>(65.692.706)</u>

8. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir félagsins:

2025

Íbúðalánasjóður	597.015.342
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(23.894.934)
Langtímaskuldir samtals	<u>573.120.408</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

Árið 2026	23.894.934
Árið 2027	24.220.138
Árið 2028	24.551.126
Árið 2029	24.888.001
Árið 2030	24.888.001
Síðar	474.573.142
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>597.015.342</u>

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

9. Lífeyrisskuldbinding

Á félaginu hvílir skuldbinding vegna lífeyrisréttinda starfsmanna félagsins. Hækkun ársins á lífeyrisréttindum, sem byggð er á útreikningi tryggingarstærðfræðings, er færð í rekstrarreikning og til hækkunar á lífeyrisskuldbindingunni. Greiddur lífeyrir er færður til lækkunar á lífeyrisskuldbindingunni. Breyting lífeyrisskuldbindingar greinist þannig:

Lífeyrisskuldbinding í ársbyrjun	2.755.745
Greiddur lífeyrir á árinu.....	(207.369)
Hækkun lífeyrisskuldbindingar á árinu.....	<u>233.816</u>
Lífeyrisskuldbinding í árslok 2025.....	2.782.192
Skammtíahluti lífeyrisskuldbindingar.....	(213.173)
Langtíahluti lífeyrisskuldbindingar í árslok 2025.....	<u>2.569.019</u>

Núvirði áætlaðs framlags vegna lífeyrisgreiðslna greinist þannig á næstu ár:

Árið 2022-2026	973.655
Árið 2027-2031	730.450
Árið 2032-2036	502.079
Síðar.....	<u>576.008</u>

Drög

Sundurliðanir

	2025	2024
Laun og launatengd gjöld		
Laun	2.007.740	2.040.965
Lífeyrissjóður	232.794	234.714
Tryggingagjald	143.326	144.503
Önnur launatengd gjöld	127.844	151.957
	<u>2.511.704</u>	<u>2.572.139</u>
Rekstrarkostnaður íbúða		
Rafmagn og hiti	7.662.527	11.789.746
Viðhald og rekstur	37.116.945	19.889.371
Hússjóður	1.466.424	1.419.971
Fasteignagjöld og lóðarleiga	14.397.590	19.677.695
Vátryggingar og skattar	2.621.560	3.460.886
Sorphirða	241.006	95.071
Hreinlætisvörur og ræsting	1.142.812	318.582
Þátttaka í sameiginlegum kostnaði	0	306.090
Aðkeypt þjónusta	1.802.610	2.009.307
Banka- og innheimtukostnaður	0	54.000
Annar kostnaður	1.823	81.356
	<u>66.453.297</u>	<u>59.102.075</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Þátttaka í sameiginlegum kostnaði Ísafjarðarbæjar	20.830.848	4.030.788
Þátttaka í sameiginlegum launakostnaði Ísafjarðarbæjar	4.656.804	0
Ritföng og prentun	9.559	38.911
Aðkeypt þjónusta	6.119.755	26.650
Rekstur tölvukerfis	1.267.940	66.928
Bókhald og reikningsskil	35.894	454.206
Útvarpsgjald	21.400	20.900
Banka- og innheimtukostnaður	2.700	164.232
Skeytamiðlun	29.884	61.690
Afskrifaðar kröfur	(210.000)	2.825.075
Annar kostnaður	11.547	13.868
	<u>32.776.331</u>	<u>7.703.248</u>