

**Húsbyggingasjóður
Landssamtakanna
Þroskahjálpar**

**Samstæðu ársreikningur
fyrir árið 2024**

Efnisyfirlit**bls.**

Skýrsla stjórnar.....	2
Áritun endurskoðanda.....	3
Rekstrarreikningur.....	4
Efnahagsreikningur.....	5-6
Sjóðstreymi.....	7
Skýringar og sundurliðanir.....	8-16

Húsbyggingasjóður
Landssamtakanna Þroskahjálpar
Háaleitisbraut 13
108 Reykjavík

Skýrsla stjórnar

Það er álit stjórnar Húsbyggingasjóðs sem er hluti af Landssamtökunum Þroskahjálpar að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu sjóðsins í árslok, rekstrarárangri ársins og stöðu eigin fjár, komi fram í ársreikningnum.

Samtæðuársreikningurinn samanstendur af A hluta og B hluta. A hlutinn er gamli hlutinn sem var til fyrir árið 2018. B hlutinn er nýr í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og á við um íbúðir byggðar eftir árið 2018.

Tap varð af rekstri sjóðsins á árinu 2024 kr. 63,3 milljónir en var kr. 14,9 milljónir hagnaður á árinu 2023. Eigið fé sjóðsins í árslok 2023 var kr. 2.600 milljónir var kr. 2.282 í árslok 2023, hefur aukist um kr. 318 milljónir á milli ára. Vísast til ársreikningsins varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Stjórn Húsbyggingasjóðs Landssamtakanna Þroskahjálpar staðfestir hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2024 með áritun sinni.

Reykjavík,

30. SEPTEMBER 2025
Tristur Sigurðsson
Bj. Ríkharður
Sigrún Þ. Bróddadóttir
Aki Rann Kristinsson
Zarbrautur Þórhallsdóttir

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar Húsbyggingasjóðs Landssamtakanna Þroskahjálpar

Ég hef aðstoðað við gerð ársreiknings Húsbyggingasjóðs Landssamtakanna Þroskahjálpar fyrir árið 2024 og við vinnu mína byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur sjóðsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ég hef skipulagt og hagað vinnu minni í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Ég hef notað þekkingu mína á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða samtökin við gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirætlum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að ég staðfesti nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veiti ég hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 28. apríl 2025

Davíð Einarsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	A hluti 2024	B hluti 2024	Samstæða 2024	Samstæða 2023
Rekstrartekjur					
Húsaleigutekjur.....	2	115.886.798	44.399.779	160.286.577	145.279.459
Söluhagaður.....		0	0	0	99.621.673
		<u>115.886.798</u>	<u>44.399.779</u>	<u>160.286.577</u>	<u>244.901.132</u>
Rekstrargjöld					
Laun og launatengd gjöld.....	3	17.703.280	6.782.669	24.485.949	15.560.581
Rekstrarkostnaður fasteigna.....	4	45.613.294	11.642.254	57.255.548	61.137.492
Annar kostnaður.....	5	12.742.341	4.881.978	17.624.319	16.344.276
Afskriftir.....	6	15.831.670	11.978.994	27.810.664	21.676.821
		<u>91.890.585</u>	<u>35.285.895</u>	<u>127.176.480</u>	<u>114.719.170</u>
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		23.996.213	9.113.884	33.110.097	130.181.962
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)					
Vaxtatekjur og verðbætur.....		2.884.629	1.105.190	3.989.819	11.519.689
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur.....		(65.845.009)	(37.050.604)	(102.895.613)	(128.728.641)
		<u>(62.960.380)</u>	<u>(35.945.414)</u>	<u>(98.905.794)</u>	<u>(117.208.952)</u>
Rekstrarniðurstaða (tap) ársins		<u>(38.964.167)</u>	<u>(26.831.530)</u>	<u>(65.795.697)</u>	<u>12.973.010</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	A hluti 2024	B hluti 2024	Samstæða 2024	Samstæða 2023
Fastafjármunir					
Varanlegir rekstrarfjármunir:	5				
Fasteignir.....		2.983.410.000	1.157.910.000	4.141.320.000	3.513.807.090
		<u>2.983.410.000</u>	<u>1.157.910.000</u>	<u>4.141.320.000</u>	<u>3.513.807.090</u>
Veltufjármunir					
Birgðir.....		99.238	0	99.238	99.238
Viðskiptakröfur.....		1.646.466	1.412.464	3.058.930	25.988.696
Ýmsar skammtímakröfur.....		245.311	0	245.311	284.993
Inneign A hluta hjá B hluta.....		153.933.676	0	153.933.676	99.213.838
Bankareikningar.....		20.723.108	6.093.987	26.817.095	110.180.151
		<u>176.647.799</u>	<u>7.506.451</u>	<u>184.154.250</u>	<u>235.766.916</u>
Eignir samtals		<u>3.160.057.798</u>	<u>1.165.416.451</u>	<u>4.325.474.250</u>	<u>3.749.574.005</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eigið fé og skuldir	Skýr.	A hluti 2024	B hluti 2024	Samstæða 2024	Samstæða 2023
Eigið fé	6				
Óráðstafað eigið fé.....		(379.213.157)	(98.289.026)	(477.502.183)	(402.503.966)
Viðhaldssjóður.....		0	28.357.210	28.357.210	19.154.690
Sértækt endurmat fasteigna.....		2.511.601.191	535.750.761	3.047.351.952	2.665.453.371
		<u>2.132.388.034</u>	<u>465.818.945</u>	<u>2.598.206.979</u>	<u>2.282.104.095</u>
Skuldir					
Langtímaskuldir	7				
Langtímaskuldir samkv. lista		930.533.499	447.588.748	1.378.122.247	1.278.528.026
Skammtímaskuldir					
Áfallnir vextir langtímaskulda.....		2.970.343	1.057.750	4.028.093	3.725.533
Landssamtökin Þroskahjálpar.....		63.543.355	0	63.543.355	30.915.124
Skuld B hluta við A hluta.....		0	153.933.676	153.933.676	99.213.838
Aðrar skammtímaskuldir.....		78.071	0	78.071	297.828
Viðskiptaskuldir.....		1.834.491	92.688.091	94.522.582	25.079.248
Næsta árs afborgun langtímaskulda.....	7	<u>28.710.005</u>	<u>4.329.241</u>	<u>33.039.246</u>	<u>29.710.313</u>
		97.136.265	252.008.758	349.145.023	188.941.884
Skuldir samtals		1.027.669.764	699.597.506	1.727.267.270	1.467.469.910
Skuldir og eigið fé samtals		<u>3.160.057.798</u>	<u>1.165.416.451</u>	<u>4.325.474.250</u>	<u>3.749.574.005</u>

Sjóðstreymi ársins 2024

	A hluti 2024	B hluti 2024	Samtæða 2024	Samtæða 2023
Rekstrarhreyfingar				
Hreint veltufé frá rekstri:				
Hagnaður (tap) ársins	(38.964.167)	(26.831.530)	(65.795.697)	(93.187.302)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	15.831.670	11.978.994	27.810.664	21.644.025
Söluhagnaður fastafjármuna	0	0	0	0
Verðbætur langtímaskulda	44.434.051	18.004.474	62.438.525	98.555.012
	<u>21.301.554</u>	<u>3.151.938</u>	<u>24.453.492</u>	<u>27.011.735</u>
 Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:				
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	(54.310.675)	22.560.285	(31.750.390)	69.928.776
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:				
Skammtímaskuldir	24.668.059	132.206.147	156.874.206	(163.668.941)
	<u>(29.642.616)</u>	<u>154.766.432</u>	<u>125.123.816</u>	<u>(93.740.165)</u>
 Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	(8.341.062)	157.918.370	149.577.308	(66.728.430)
 Fjárfestingahreyfingar				
Söluverð fasteigna	0	0	0	0
Kaupverð fasteigna	(15.232.639)	(258.192.354)	(273.424.993)	25.960.371
	<u>(15.232.639)</u>	<u>(258.192.354)</u>	<u>(273.424.993)</u>	<u>25.960.371</u>
 Fjármögnunarhreyfingar				
Ný langtímalán	0	72.441.818	72.441.818	145.000.000
Afborganir langtímalána	(28.006.710)	(3.950.481)	(31.957.191)	(25.552.614)
	<u>(28.006.710)</u>	<u>68.491.337</u>	<u>40.484.627</u>	<u>119.447.386</u>
 Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(51.580.411)	(31.782.647)	(83.363.058)	78.679.327
 Handbært fé í byrjun tímabils	72.303.517	37.876.634	110.180.151	75.557.722
Handbært fé í árslok	<u><u>20.723.108</u></u>	<u><u>6.093.987</u></u>	<u><u>26.817.093</u></u>	<u><u>154.237.049</u></u>

Reikningsskilaaðferðir

1. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum, sem eru í meginatriðum þær sömu og árið á undan að öðru leyti en því sem fram kemur hér á eftir.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

Húsbyggingasjóður er sjálfstæður hluti af ársreikningi Landssamtaka Þroskahjálpar og er kosin sérstök stjórn yfir sjóðnum. Sjóðurinn er ekki sjálfstæður lögaðili heldur fellur undir Landssamtökin Þroskahjálp.

Húsbyggingasjóði er skipt upp í tvo hluta. A hluti er gamli hlutinn eins og reksturinn hefur verið fram til ársins 2018. B hlutinn er nýr og er í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Fyrstu íbúðirnar í þessu nýja kerfi voru byggðar í samstarfi við Suðurnesjabæ 2018 og síðan hefur verið byggt á Akranesi í Hafnarfirði og Mosfellsbæ.

1.1 Verðtryggðar eða gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á því gengi sem síðast var skráð á árinu. Verðtryggðar skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölu sem tók gildi í ársbyrjun 2024. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

1.2 Innlaun tekna

Tekjur í rekstrarreikningi samanstanda af húsaleigutekjum og söluhagnaði (tapi) fasteigna.

1.3 Rekstur fasteigna

Til rekstrarkostnaðar fasteigna telst allur almennur kostnaður við rekstur fasteigna, svo sem fasteignagjöld, tryggingar, almennt viðhald og fleira.

1.4 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna og viðskiptakrafna. Vaxtagjöld eru tilkomin vegna langtímaskulda íbúðalána og annarra skammtímaskulda.

1.5 Fastafjármunir

Fasteignir sjóðsins eru færðar á upphaflegu kaupverði að frádregnum afskriftum sem eru 2% af kaupverði árlega. Fasteignir sjóðsins eru endurmetnar með sértæku endurmati árlega og eru þær eignfærðar á fasteignamati í árslok hvers árs. Endurmatið er fært á sérstakann eiginfjárreikning undir nafninu sértækt endurmat fasteigna. Í B hluta sjóðsins eru stofnframlög frá ríkinu og sveitarfélögunum færð til lækkunar á kaupverði fasteignanna.

Reikningsskilaaðferðir

1.6 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. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókom sjóðsins.

1.7 Eigið fé

Eigið fé er uppsafnaður tekjuafgangur síðustu ára ásamt uppsöfnuðu sértæku endurmati fasteigna og viðhaldssjóði í B hluta. Allar fasteignir sjóðsins eru endurmetnar árlega og færðar til eignar á gildandi fasteignamati í árslok. Hækkun/lækkun er færð sem sértækt endurmat (matsbreyting) yfir eigið fé. Viðhaldssjóður í B hluta er í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir þar sem 1% af endurstofnverði fasteigna B hluta skal ráðstafað í viðhaldssjóð.

1.8 Stofnframlög

Samkvæmt lögum nr 52/2016 um almennar íbúðir þarf B hluti sjóðsins að endurgreiða þau stofnframlög sem ríki og sveitarfélög lögðu til við byggingu íbúða sjóðsins ef sjóðurinn selur íbúðirnar á almennum markaði. Fjárhæð stofnframlaga nema kr. 246.608.991 þann 31.12.2024 á miðað við upphafleg framlög. Ef til endurgreiðslu kemur vegna sölu íbúða á almennum markaði þarf að endurgreiða sama hlutfall og var lagt til af svöluverði íbúðanna þ.e. ef ríkið hefur upphaflega lagt til 18% þarf að geiða 18% af söluverðinu til ríkisins. Stofnframlögin hafa ekki verið færð sem skuld í efnahagsreikningi heldur voru þau færð til lækkunar á kaupverði fasteiganna.

Skýringar

2. Rekstrartekjur

	2024	2023
Húsaleigutekjur A hluta		
Álfatröð 8, Egilsstaðir.....	945.269	888.467
Blásalir 22, Kópavogur.....	4.053.906	3.909.121
Borgarhlíð 3d, Akureyri.....	1.080.306	1.104.976
Borgarhlíð 3e, Akureyri.....	774.533	797.221
Einarsnes 62a, Reykjavík.....	5.351.349	5.029.772
Hamraborg 28, Kópavogi.....	972.897	914.433
Hamraborg 38, Kópavogi.....	0	118.693
Hraunbær 16, Reykjavík.....	1.084.949	1.101.846
Hrísalundur 2d, Akureyri.....	1.837.773	835.866
Hörgsholt 23a, Hafnafjörður.....	959.912	902.228
Hringbraut 119, Reykjavík.....	1.690.197	1.588.310
Kleifatún, Sauðárkróki.....	19.688.776	18.505.626
Klettatún 2, Akureyri.....	12.274.406	11.536.804
Lokastígur 4, Dalvík.....	3.697.570	3.551.769
Miðgarður 6, Egilsstaðir.....	970.507	899.374
Safamýri 46, Reykjavík.....	0	210.000
Seilugrandi 7, Reykjavík.....	978.989	920.157
Skúlagata 46, Reykjavík.....	8.020.949	7.464.959
Skútagil 2, Akureyri.....	5.687.879	6.167.352
Smyrilshólar 4, Reykjavík.....	905.245	850.847
Sporhamarar 5, Reykjavík.....	16.534.987	15.541.357
Starengi 118, Reykjavík.....	5.988.907	5.629.021
Steinahlíð 1, Hafnarfirði.....	7.701.179	7.238.394
Tjarnarmýri 15, Seltjarnnesi.....	2.240.538	2.180.322
Tjarnarlundur 3F, Akureyri.....	973.872	915.349
Ullartangi 2a, Fellahrepp.....	2.238.224	2.023.485
Þverholt 19, Mosefillebær.....	9.233.679	8.678.803
	<u>115.886.798</u>	<u>109.504.552</u>

Húsaleigutekjur B hluti

Bláargerði 7b	1.543.078	0
Hamraborg 14, Kópabogi	1.058.720	0
Hlíðarhjalli 57, Kópavogi	1.595.481	0
Lækjamót 65, Suðurnesjabæ	11.125.214	10.456.399
Beykiskógur 17, Akranesi	12.628.118	11.868.841
Stuðlaskarð 2, Hafnarfirði	14.509.568	13.449.667
Úgata	1.939.600	0
	<u>44.399.779</u>	<u>35.774.907</u>

Húsaleigutekjur samtals.....	<u>160.286.577</u>	<u>145.279.459</u>
------------------------------	--------------------	--------------------

3. Laun og launatengd gjöld

Laun.....	17.464.697	10.765.928
Ökutækjastyrkur.....	3.191.112	2.247.780
Lífeyrissjóður.....	2.061.427	1.432.466
Tryggingagjald.....	1.456.353	917.331
Sjóðagjöld.....	312.360	197.076
	<u>24.485.949</u>	<u>15.560.581</u>

Skýringar

4. Rekstur fasteigna

	2024	2023
Rekstrarkostnaður fasteigna A hluti		
Álfatröð 8, Egilsstaðir.....	874.371	353.175
Blásalir 22, Kópavogur.....	2.241.679	2.267.766
Borgarhlíð 3d, Akureyri.....	2.541.637	761.770
Borgarhlíð 3e, Akureyri.....	2.441.624	560.383
Einarsnes 62a, Reykjavík.....	1.445.204	947.900
Hamraborg 28, Kópavogi.....	758.556	1.385.025
Hamraborg 38, Kópavogi.....	0	1.756.015
Hraunbær 16, Reykjavík.....	660.916	688.036
Hrísalundur 2d, Akureyri.....	606.696	563.166
Hörgsholt 23a, Hafnafjörður.....	358.224	456.504
Hringbraut 119, Reykjavík.....	1.298.648	1.848.811
Kleifatún, Sauðárkrúki.....	2.913.372	2.823.828
Klettatún 2, Akureyri.....	3.324.524	6.817.591
Lokastígur 4, Dalvík.....	1.851.675	1.335.439
Miðgarður 6, Egilsstaðir.....	450.209	469.818
Safamýri 46, Reykjavík.....	58.877	405.665
Seilugrandi 7, Reykjavík.....	330.284	317.211
Skúlagata 46, Reykjavík.....	4.936.665	3.898.715
Skútagil 2, Akureyri.....	4.047.545	2.835.987
Smyrilshólar 4, Reykjavík.....	359.639	4.544.276
Sporhamarar 5, Reykjavík.....	2.522.672	2.406.996
Starengi 118, Reykjavík.....	2.072.927	2.229.824
Steinahlíð 1, Hafnarfirði.....	2.629.429	2.256.601
Tjarnarmýri 15, Seltjarnnesi.....	1.277.220	3.571.977
Tjarnarlundur 3F, Akureyri.....	396.677	328.656
Ullartangi 2a, Fellahrepp.....	1.918.308	3.362.827
Pverholt 19, Mosfellsbær.....	2.309.386	3.912.208
Óskilgreint.....	986.330	(53.045)
	45.613.294	53.053.125
Rekstrarkostnaður fasteigna B hluti		
Lækjamót 65, Suðurnesjabæ.....	3.356.343	2.722.595
Beykiskógar 17, Akranesi.....	1.423.877	2.672.244
Stuðlaskarð 2-4 Hafnarfirði.....	1.471.502	2.706.862
Úgata 1, Mosfellsbær.....	1.723.322	0
Hlíðarhjalli 57, Kópavogi.....	1.342.247	0
Hamraborg 14, Kópavogi.....	679.839	0
Bláargerði 7b.....	1.267.235	0
Óskilgreint.....	377.889	(17.334)
	11.642.254	8.084.367
Rekstrarkostnaður fasteigna samtals.....	57.255.548	61.137.492

5. Annar kostnaður A hluti

	2024	2023
Umsýslukostnaður.....	11.588.679	10.950.078
Bókhald og endurskoðun.....	693.904	748.454
Annar kostnaður.....	459.757	620.941
	12.742.341	12.319.473

Skýringar

5. Annar kostnaður B hluti

Umsýslukostnaður.....	4.439.978	3.577.368
Bókhald og endurskoðun.....	265.856	244.519
Annar kostnaður.....	176.145	202.916
	<u>4.881.978</u>	<u>4.024.803</u>
Annar kostnaður samtals.....	<u>17.624.319</u>	<u>16.344.276</u>

6. Varanlegir rekstrarfjármunir, afskriftir A hluti

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.
Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af stofnverði:

Varanlegir rekstrarfjármunir, afskriftir þeirra greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
	Fasteignir	Fasteignir
Heildarverð 1/1.....	776.350.854	774.712.270
Viðbætur á árinu.....	15.232.639	31.843.434
Selt á árinu.....	0	(30.204.850)
Heildarverð 31/12	<u>791.583.493</u>	<u>776.350.854</u>
Afskrifað 1/1.....	303.943.014	299.242.520
Afskrifað á árinu.....	15.831.670	15.527.017
Selt á árinu.....	0	(10.826.523)
Afskrifað samtals 31/12	<u>319.774.684</u>	<u>303.943.014</u>
Bókfært verð samtals.....	<u>471.808.809</u>	<u>472.407.840</u>

Sértækt endurmat fasteigna A hluta

Sértækt endurmat fasteigna 1.1.	2.407.687.250	2.183.590.250
Sértækt endurmat fasteigna á árinu hækkun	103.913.941	224.097.000
Sértækt endurmat fasteigna 31.12.	<u>2.511.601.191</u>	<u>2.407.687.250</u>
Endurmetið bókfært verð varanlegra fastafjármuna í árslok	<u>2.983.410.000</u>	<u>2.880.095.090</u>

Skýringar

Fasteignir sjóðsins eru metnar á gildandi fasteignamati í árslok 2024.

Fasteignir A hluta sjóðsins í árslok 2024 eru eftirfarandi:

	Fasteignamat húseigna	Fasteignamat leigulóða	Brunabótamat	Bókfært verð án endurmats
Álfatröð 8B, Egilsstaðir.....	33.170.000	3.880.000	33.650.000	3.278.984
Blásalir 22, Kópavogur.....	160.930.000	18.120.000	128.550.000	16.143.930
Borgarhlíð 3d, Akureyri.....	31.870.000	4.180.000	38.800.000	14.111.126
Borgarhlíð 3e, Akureyri.....	27.370.000	3.630.000	31.750.000	13.390.820
Einarsnes 62a, Reykjavík.....	182.250.000	26.300.000	150.600.000	28.538.006
Hamraborg 28, Kópavogi.....	40.830.000	5.370.000	32.850.000	2.137.675
Hraunbær 16, Reykjavík.....	39.610.000	4.840.000	31.350.000	3.432.537
Hrísalundur 2d, Akureyri.....	23.590.000	3.210.000	20.850.000	7.397.115
Hörgsholt 23a, Hafnafjörður.....	41.680.000	4.620.000	35.050.000	2.809.617
Hringbraut 119, Reykjavík.....	44.010.000	5.590.000	33.480.000	16.645.603
Kleifatún, Sauðárkrúki.....	198.520.000	17.680.000	228.350.000	102.698.782
Klettatún 2, Akureyri.....	174.400.000	18.850.000	189.250.000	47.261.550
Lokastígur 4, Dalvík.....	83.060.000	8.040.000	139.800.000	12.250.123
Miðgarður 6, Egilsstaðir.....	21.840.000	2.760.000	26.400.000	2.862.894
Seilugrandi 7, Reykjavík.....	42.770.000	6.280.000	27.650.000	2.609.529
Skúlagata 46, Reykjavík.....	329.840.000	44.960.000	233.540.000	23.159.016
Skútagil 2, Akureyri.....	177.790.000	21.260.000	177.300.000	15.959.544
Smyrilshólar 4, Reykjavík.....	35.630.000	3.970.000	28.500.000	2.625.825
Sporhammarar 5, Reykjavík.....	223.130.000	25.770.000	180.300.000	57.660.479
Starengi 118, Reykjavík.....	183.950.000	22.400.000	180.050.000	20.644.041
Steinahlíð 1, Hafnarfirði.....	170.800.000	33.550.000	191.150.000	16.906.141
Tjarnarmýri 15, Seltjarnanesi.....	94.830.000	13.670.000	89.350.000	6.241.200
Tjarnarlundur 3F, Akureyri.....	23.020.000	3.180.000	21.050.000	7.104.000
Ullartangi 2a og b, Fellahrepp.....	59.790.000	6.510.000	76.700.000	16.684.045
Pverholt 19, Mosfellsbæ.....	207.760.000	22.350.000	165.650.000	29.256.229
	2.652.440.000	330.970.000	2.491.970.000	471.808.810

6. Varanlegir rekstrarfjármunir, afskriftir B hluti

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að fráðregnum afskriftum.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af stofnverði:

Varanlegir rekstrarfjármunir, afskriftir þeirra greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
	Fasteignir	Fasteignir
Heildarverð 1/1.....	393.685.818	309.608.428
Viðbætur á árinu.....	258.192.354	84.077.390
Selt á árinu.....	0	0
Heildarverð 31/12	651.878.172	393.685.818
Afskrifað 1/1.....	17.739.939	11.590.135
Afskrifað á árinu.....	11.978.994	6.149.804
Selt á árinu.....	0	0
Afskrifað samtals 31/12	29.718.933	17.739.939
Bókfært verð samtals.....	622.159.239	375.945.879

Skýringar

Sértækt endurmat fasteigna B hluta

Sértækt endurmat fasteigna 1.1.	257.766.121	252.572.707
Sértækt endurmat fasteigna á árinu hækkun	277.984.640	5.193.414
Sértækt endurmat fasteigna 31.12.	<u>535.750.761</u>	<u>257.766.121</u>
Endurmetið bókfært verð varanlegra fastafjármuna í árslok	<u>1.157.910.000</u>	<u>633.712.000</u>

Fasteignir sjóðsins eru metnar á gildandi fasteignamati í árslok 2024.

Fasteignir B hluta sjóðsins í árslok 2024 eru eftirfarandi:

	Fasteignamat húseigna	Fasteignamat leigulóða	Brunabótamat	Bókfært verð án endurmats
Lækjamót 65, Suðurnesjabæ.....	190.460.000	23.700.000	211.100.000	68.957.352
Beykiskógar 17, Akranesi.....	198.110.000	15.140.000	198.850.000	79.124.193
Stuðlaskarð 2, Hafnarfirði.....	195.600.000	28.950.000	246.500.000	135.518.911
Úgata 1 Mosfellsbæ.....	295.610.000	28.140.000	209.600.000	180.915.383
Hlíðarhjalli 57, Kópavogi.....	45.600.000	6.150.000	37.050.000	35.270.000
Hamraborg 14 Kópavogi.....	44.150.000	5.800.000	34.000.000	33.341.412
Bláargerði 5b Egilsstaðir.....	36.870.000	3.480.000	45.250.000	36.103.533
Bláargerði 7b Egilsstaðir.....	36.670.000	3.480.000	44.800.000	48.000.000
Nonnahagi, Akureyri.....	0	0	0	4.928.455
	<u>1.043.070.000</u>	<u>114.840.000</u>	<u>1.027.150.000</u>	<u>622.159.240</u>

7. Eigið fé A hluti

2024 2023

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

Óráðstafað eigið fé:		
Yfirfært f.f. ári	(340.248.990)	(374.244.954)
Hagnaður (tap) ársins	(38.964.167)	33.995.964
	<u>(379.213.157)</u>	<u>(340.248.990)</u>
Sértækt endurmat:		
Yfirfært f.f. ári	2.407.687.250	2.183.590.250
Endurmat ársins	103.913.941	224.097.000
	<u>2.511.601.191</u>	<u>2.407.687.250</u>
Eigið fé samtals	<u>2.132.388.034</u>	<u>2.067.438.260</u>

7. Eigið fé B hluti

2024 2023

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

Óráðstafað eigið fé:		
Yfirfært f.f. ári	(62.254.976)	(35.608.912)
Hagnaður (tap) ársins	(26.831.530)	(21.022.954)
Lagt í viðhaldssjóð	(9.202.520)	(5.623.110)
	<u>(98.289.026)</u>	<u>(62.254.976)</u>

Skýringar

Sértækt endurmat:

Yfirfært f.f.ári	257.766.121	252.572.707
Endurmat ársins	277.984.640	5.193.414
	<u>535.750.761</u>	<u>257.766.121</u>

Viðhaldssjóður:

Yfirfært f.f.ári.....	19.154.690	13.531.580
Lagt í viðhaldssjóð á árinu.....	9.202.520	5.623.110
	<u>28.357.210</u>	<u>19.154.690</u>

Eigið fé samtals	<u>465.818.945</u>	<u>214.665.835</u>
------------------------	--------------------	--------------------

8. Langtímaskuldir A hluti

Langtímaskuldir greinast þannig eftir fasteignum:

	2024	2023
Álfatröð 8, Egilsstaðir.....	11.447.434	11.289.707
Blásalir 22, Kópavogur.....	51.021.693	50.234.778
Borgarhlíð 3d, Akureyri.....	4.872.776	5.103.075
Borgarhlíð 3e, Akureyri.....	5.502.862	5.539.229
Einarsnes 62a, Reykjavík.....	67.684.287	66.728.592
Hamraborg 28, Kópavogi.....	6.523.938	6.523.361
Hraunbær 16, Reykjavík.....	9.190.810	9.086.787
Hrísalundur 2d, Akureyri.....	5.585.033	5.546.313
Hörgsholt 23a, Hafnafjörður.....	9.208.324	9.144.478
Hringbraut 119, Reykjavík.....	15.478.725	15.568.128
Kleifatún, Sauðárkróki.....	226.478.964	219.231.228
Klettatún 2, Akureyri.....	99.585.483	96.702.371
Lokastígur 4, Dalvík.....	42.867.839	42.333.328
Miðgarður 6, Egilsstaðir.....	5.637.435	5.598.342
Seilugrandi 7, Reykjavík.....	8.731.039	8.703.413
Skúlagata 46, Reykjavík.....	74.166.368	73.386.511
Skútagil 2, Akureyri.....	51.780.540	51.396.487
Smyrilshólar 4, Reykjavík.....	8.560.780	8.470.766
Sporhamarar 5, Reykjavík.....	65.813.172	64.143.501
Starengi 118, Reykjavík.....	56.908.933	56.542.496
Steinahlíð 1, Hafnarfirði.....	49.111.621	49.107.254
Tjarnarlundur 3f.....	8.126.876	8.180.574
Tjarnarmýri 15, Seltjarnanesi.....	18.201.702	18.176.820
Ullartangi 2a, Fellahrepp.....	18.844.044	18.839.246
Þverholt 19, Mosfellsbæ.....	37.912.826	37.239.376
	<u>959.243.504</u>	<u>942.816.161</u>
Næsta árs afborgun langtímaskulda	<u>(28.710.005)</u>	<u>(26.440.363)</u>
	<u>930.533.499</u>	<u>916.375.798</u>

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok greinast þannig á næstu ár:

	2024	2023
Árið 2024	0	26.440.363
Árið 2025	28.710.005	26.278.729
Árið 2026	28.710.005	26.278.729
Árið 2027	28.710.005	26.278.729
Árið 2028	28.710.005	26.278.729
Síðar	844.403.484	811.260.882
	<u>959.243.504</u>	<u>942.816.161</u>

Skýringar

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2025/2024, færðar meðal skammtímaskulda	28.710.005	26.440.363
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	930.533.499	916.375.798
	<u>959.243.504</u>	<u>942.816.161</u>

8. Langtímaskuldir B hluti

Langtímaskuldir greinast þannig eftir fasteignum:	2024	2023
Lækjamót 46, Suðurnesjabæ.....	106.498.037	102.525.954
Beykiskógar 17, Akranesi.....	110.352.271	106.285.046
Stuðlaskarð 2, Hafnarfirði.....	162.161.499	156.611.178
Hlíðarhjalli 57, Kópavogi.....	36.869.292	0
Hamraborg 14 Kópavogi.....	36.036.890	0
	<u>451.917.989</u>	<u>365.422.178</u>
Næsta árs afborgun	(4.329.241)	(3.269.950)
	<u>447.588.748</u>	<u>362.152.228</u>

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok greinast þannig á næstu ár:	2024	2023
Árið 2024	0	3.269.950
Árið 2025	4.329.241	3.269.950
Árið 2026	4.329.241	3.269.950
Árið 2027	4.329.241	3.269.950
Árið 2028	4.329.241	3.269.950
Síðar	434.601.025	349.072.428
	<u>451.917.989</u>	<u>365.422.178</u>

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2025/2024, færðar meðal skammtímaskulda	4.329.241	3.269.950
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	447.588.748	338.537.569
	<u>451.917.989</u>	<u>341.807.519</u>

Ársreikningur þessi hefur verið yfirfarinn af félagslegum skoðunarmönnum
Landssamtakanna Þroskahjálpar, sem staðfesta ársreikning þennan með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. október 2025,

Sigmundur Stefánsson
Karollas Fimmsdóttir

