Ársfrágreiðing
2025

bústaðir
Føroya bústaðafelag

Innihald

Bústaðir styrkja fíggjarliga grundarlagið 3

Leigubústaðir kring landið 4

Yvirlit yvir leigubústaðir 5

Limir 6

Ársroknskapur 7

Bústaðir styrkja fíggjarliga grundarlagið og gera klárt til nýggjar verkætlanir

Ársroknskapurin fyri 2025 vísir munandi framgongd: Ársúrslitið eftir skatt gjørdist 5,5 mió. kr. (0,4 mió. kr. í 2024), og grunnurin stendur nú sterkari til at fara undir nýggjar leigubústaðarverkætlanir.

Vit síggja nú úrslitið av teimum tillagingum, sum eru gjørdar í rakstrinum, og av teirri kós, sum er sett seinastu tvey árini. Hetta setir okkum í eina munandi betri støðu, nú vit skulu taka avgerðir um, hvørjar framtíðar bústaðarverkætlanir vit fara undir, sigur Jógvan Ósá, stjóri í Bústøðum.

Í 2025 hevur leiðslan lagt dent á at styrkja langtíðarhaldførið hjá grunninum. Millum annað er ein langtíðarfíggjarætlan gjørd fyri komandi 10 árini og ein langtíðarviðlíkahaldsætlan fyri komandi 20 árini. Tær skulu tryggja eitt skipað grundarlag undir langtíðarstrategini hjá Bústøðum.

Sum liður í at minka um rentuváðan og styrkja kapitalgrundarlagið er øll lániskuldin hjá grunninum umfíggjað. Av lánunum eru 60% rentutryggjað – lutvíst í 5 ár og lutvíst í 30 ár. Harumframt hevur grunnurin fingið tilsøgn um meirfígging til komandi íløgur. Umfíggingin skal tryggja gjaldførið og geva rúm til nýggjar verkætlanir komandi árini.

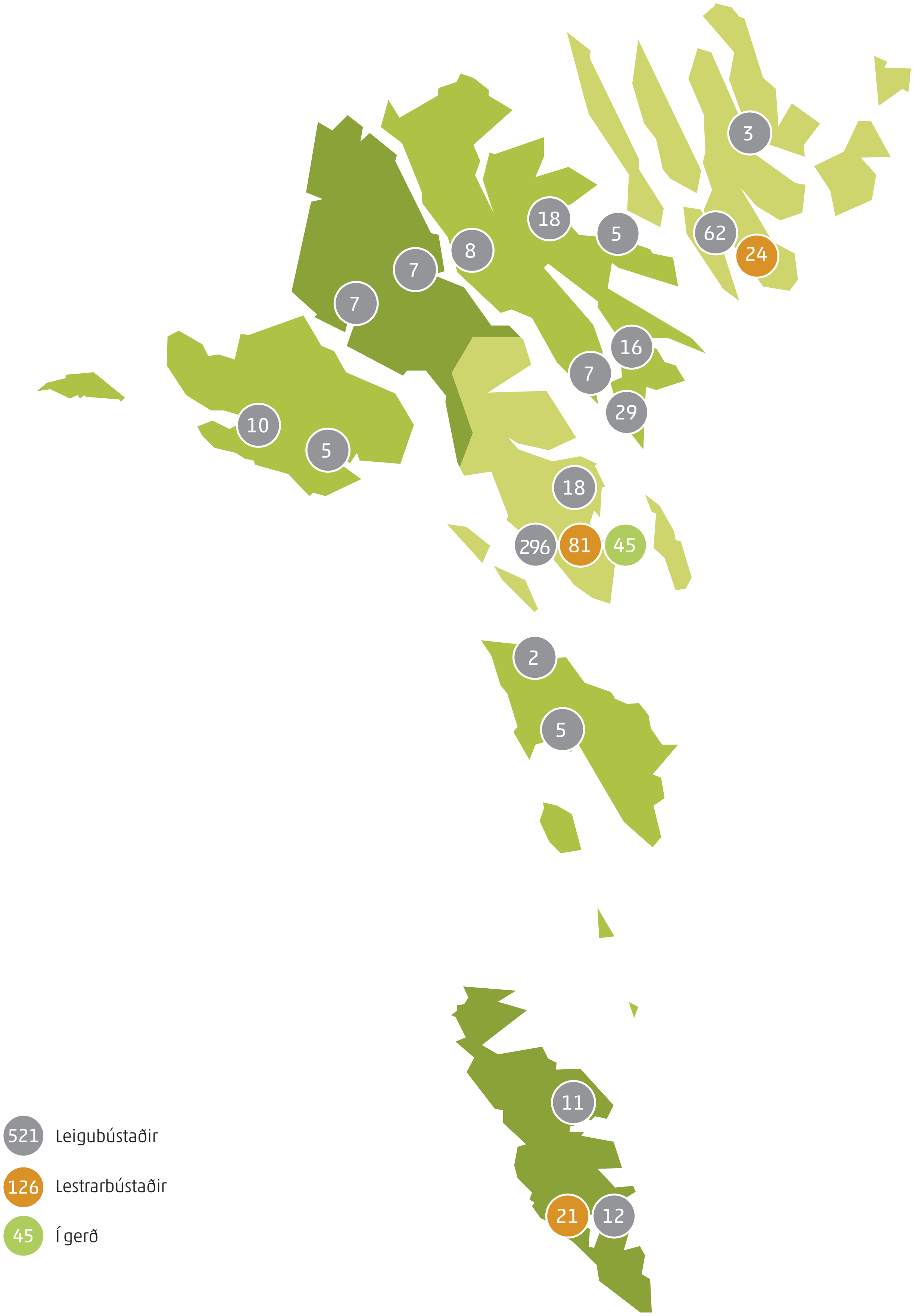
Fyri at kunna røkja verandi leiguognir og byggja fleiri leiguíbúðir er neyðugt við sunnum rakstri og sterkari eginogn. Hetta er samstundis ein fortreyt fyri, at fíggingarstovnar hava álit á grunninum og vilja veita fígging til nýggjar íløgur.

Við úrslitinum fyri 2025 er eitt sterkari fíggjarligt grundarlag lagt undir stovnin, sum nú kann seta ferð á nýggjar bústaðarverkætlanir. Frameftir fara vit at leggja dent á at menna og útbyggja útboðið av leigubústøðum við støði í veruliga tørvinum í samfelagnum.

Sum liður í fyrireikingunum hevur Bústaðir sett eina tørvskanning í verk millum limirnar. Greiningarfyritøkan Lóður hevur vegna grunnin sent spurnarblað út, og svarini skulu geva okkum betri vitan um bæði verandi og komandi tørv á leigubústøðum. Endamálið er, at nýggjar verkætlanir í størri mun skulu samsvara við tørvin hjá limunum og samfelagnum sum heild.

Samlaða ognin hjá Bústøðum var við árslok umleið 1,1 milliard krónur, og eginognin var umleið 623 mió. krónur.

Leigubústaðir kring landið



Yvirlit yvir leigubústaðir

Leigubústaðir	Stað	Íbúðir	m²	Ár	Leiga
Toftanesvegur	Fuglafjørður	18	94-104	2023	11.166-12.186
Sundsvegur	Hvannasund	3	84	2019	6.914
Heygavegur	Klaksvík	8	54	2015	5.122
Kráarbrekka	Klaksvík	24	50-70	2015	5.109-6.586
Biskupstorg	Klaksvík	30	72-143	2019	6.562-12.770
Næmingaheim Rótin	Klaksvík	24		2025	-
Við Ranggil	Leirvík	5	63-78	2014	4.750-6.086
Undir Bjørgum	Oyrarbakki	8	82-92	2014	5.720-6.278
Blikagøta	Runavík	16	64-78	2018	5.499-6.574
Steigarbrekka	Sandavág	5	81	2023	8.773
Heimasandsvegur 86	Sandur	5	84	2020	7.309
Skúlavegur	Skopun	2	60	2014	3.781
Garðsvegur	Sørvágur	5	85	2015	6.463
Undir Bólheyggi	Sørvágur	5	70	2021	7.714
Dávagerði 2-14	Strendur	7	79	2018	6.693
Heinagerð	Streymnes	7	92	2023	9.800
Á Kneysum	Toftir	10	50-75	2021	5.772-7.828
Búfelagsk. á Kneysum	Toftir	19	50	2026	-
Karlamagnusarbr. 34	Tórshavn	12	54-100	2018	5.558-8.963
Karlamagnusarbr. 32	Tórshavn	6	100-104	2018	9.203
Íslandsvegur 22	Tórshavn	4	33-105	2013	4.147-6.706
Íslandsvegur 24	Tórshavn	4	37-91	2013	4.147-6.706
Heimasta Horn	Tórshavn	24	87-105	2014	6.845-8.641
Stoffalág 90-92	Tórshavn	8	56	2015	5.319
Óðinshædd 32-74	Tórshavn	22	54-86	2017	6.261-7.530
Jekaragøta	Tórshavn	12	54-99	2016	6.574-10.516
Næm. undir Fjalli	Tórshavn	30	18-36	2017	2.631-5.154
Finsen	Tórshavn	35	30-102	2018	3.394-10.182
Studentask. í Berjabr.	Tórshavn	16	15	2018	2.154
Oman Mattalág	Tórshavn	38	54-104	2019	6.211-10.310
Óðinshædd II,	Tórshavn	50	42-85	2020-2022	6.470-10.088
Undir Ryggi 4	Tórshavn	1	70	2022	7.676
Óðinshædd III	Tórshavn	19	71-78	2023	10.691-11.673
Blómubrekka 43-61	Tórshavn	10	110	2022	11.624
Blómubrekka 11-41	Tórshavn	16	61-80	2023	9.265-10.940
Berjabrekka 2-24	Tórshavn	12	57	2023	7.519
Heimasta Horn II **	Tórshavn	22	83	2023	11.300
Dalabú **	Tórshavn	44	50-91	2026	8.214-13.578
Heiðatrøðin	Tvøroyri	3	103	2014	6.463-6.828
Heiðatrøðin II	Tvøroyri	8	65-82	2023	8.146-9.921
Við Kykslið	Vágur	6	81-137	2016	5.242-7.558
Næmingaheim	Vágur	21	13-26	2021	-
Í Mýrunum	Vágur	6	87-97	2023	7.833-8.250
Bakkavegur 16	Vestmanna	7	45-95	2022	5.922-8.773

Limir

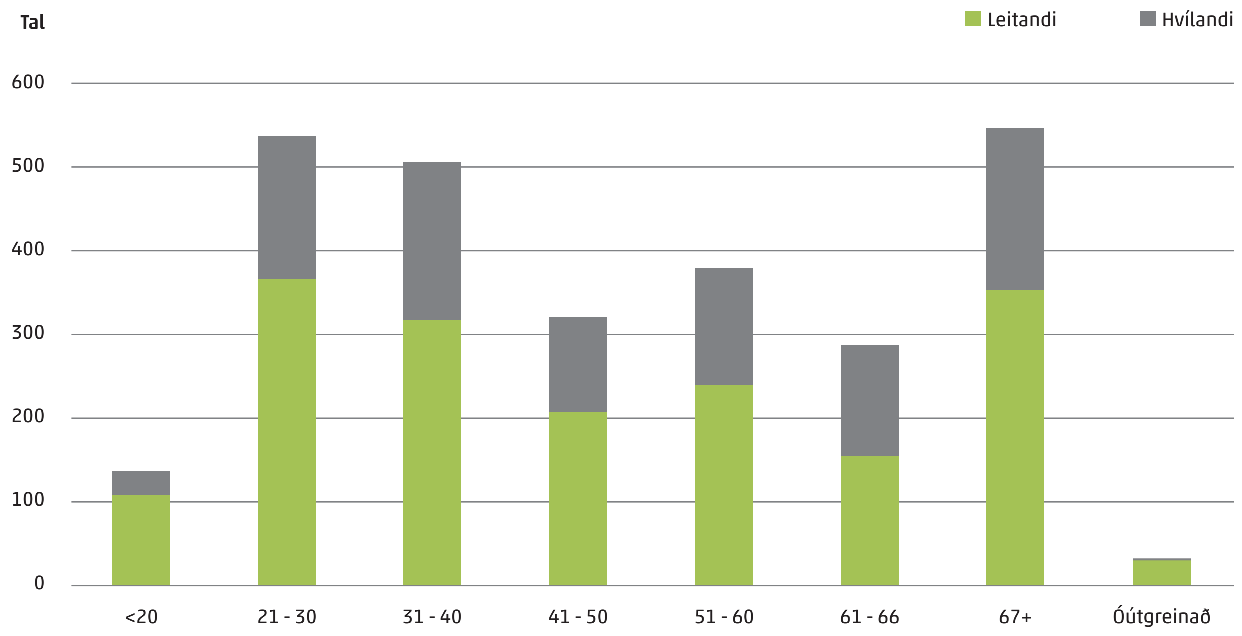
Hvílandi 972

Leitandi 1.773

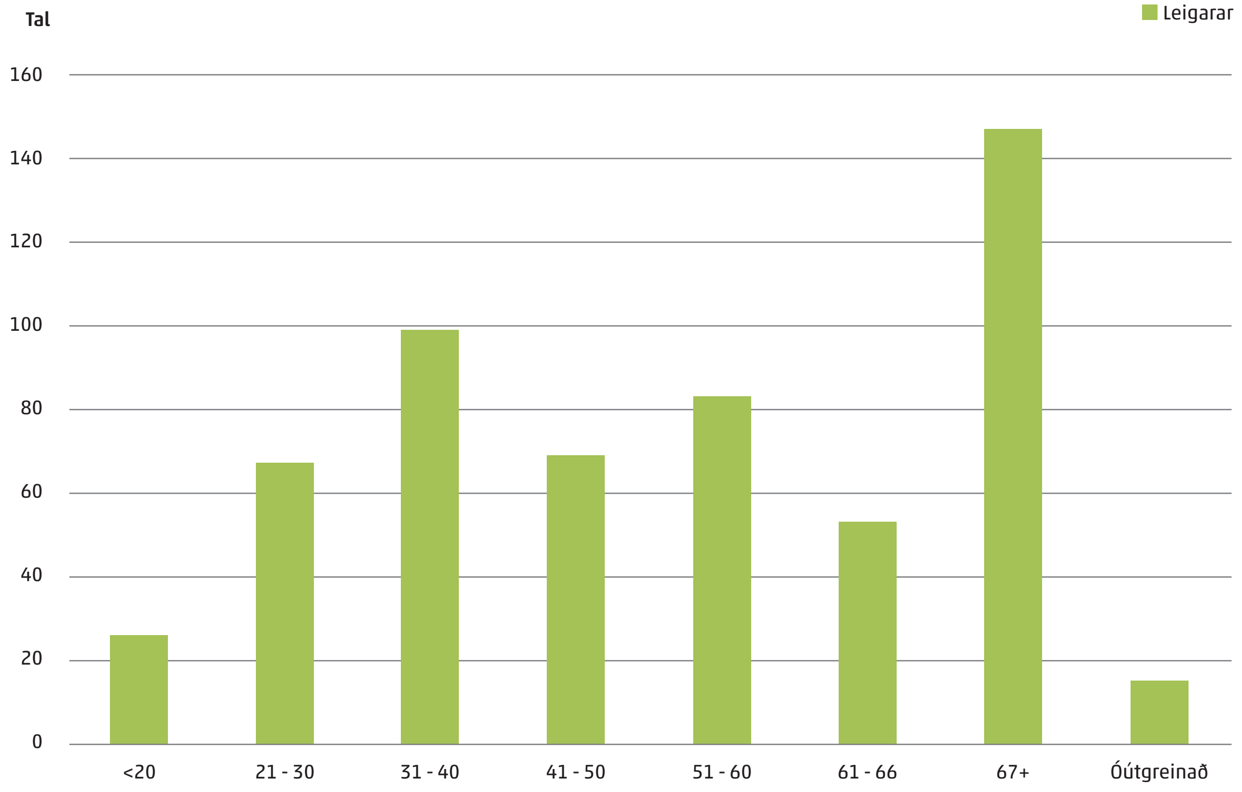
Leigumál 586

Miðal húsaleiga 7.691 kr.

Aldursbýti á limalista



Aldursbýti av leigarum



Bústaðir

Ársfrásøgn

1. januar - 31. desember 2025

FRUMRIT

Ársfrásøgnin er løgd fram og góðkend á stýrisfundi, tann   /

____

Fundarstjóri

Innihaldsyvirlit

	Síða
Átekningar	
Leiðsluátekning	9
Átekning frá óheftum grannskoðara	10
Leiðslufrágreiðing	
Upplýsingar um felagið	13
Leiðslufrágreiðing	14
Ársroknskapur 1. januar - 31. desember 2025	
Nýttur roknskaparháttur	16
Rakstrarroknskapur	21
Fíggjarstøða	22
Pengastreymsuppgerð	24
Notur	25

Leiðsluátekning

Stýri og stjórn hava í dag viðgjørt og samtykt ársfrásøgnina fyri roknskaparárið 1. januar - 31. desember 2024 hjá Bústøðum.

Ársfrásøgnin er sett upp í samsvari við ásetingarnar í galdandi lóg og kunngerð fyri grunnin.

Tað er okkara fatan, at nýtti roknskaparhátturin er hóskandi, og at ársroknskapurin gevur eina rættvísandi mynd av grunsins ognum, skyldum og fíggjarligu støðu pr. 31. desember 2025 og av úrslitinum av grunsins virksemi og pengastreymi fyri roknskaparárið 1. januar - 31. desember 2025.

Leiðslufrágreiðingin inniheldur, eftir okkara fatan, eina rættvísandi frágreiðing um tey viðurskifti, sum frágreiðingin umrøðir.

Ársfrásøgnin verður løgd fyri stýrisfundin við tilmæli um góðkenning.

Tórshavn, tann 28. apríl 2026

Stjórn

Jógvan Ósá
stjóri

Stýri

Teitur Samuelsen formaður	Ingibjørg Berg	Maud Hilduberg
Rakul í Gerðinum	Petur Even Djurhuus	

Átekning frá óheftum grannskoðara

Til stýrið í Bústaðir

Niðurstøða

Vit hava grannskoðað ársroknskapin hjá Bústøðum fyri roknskaparárið 1. januar - 31. desember 2025 við nýttum roknskaparhátti, rakstrarroknskapi, fíggjarstøðu, pengastreymsuppgerð og notum. Ársroknskapurin er tillagaður ársroknskaparlógina.

Tað er okkara fatan, at ársroknskapurin gevur eina rættvísandi mynd av ognum, skyldum og fíggjarligu støðuni pr. 31. desember 2025 hjá grunninum og av úrslitinum av virkseminum og peningastreymunum hjá felagnum í roknskaparárinum 1. januar - 31. desember 2025.

Grundarlag fyri niðurstøðuni

Grannskoðanin er løgd til rættis í samsvari við altjóða standardar um grannskoðan og aðrar ásetingar, sum eru galdandi í Føroyum. Okkara ábyrgd eftir hesum standardum og ásetingum er nærri greidd frá í niðanfyri standandi broti "Ábyrgd grannskoðarans av at grannskoða ársroknskapin". Vit eru óheft av grunninum samsvarandi altjóða reglunum hjá International Ethics Standards Board for Accountants' um etiskan atburð hjá grannskoðarum (IESBA Code) og øðrum etiskum krøvum, sum eru galdandi í Føroyum. Vit hava eisini hildið hinar etisku skyldurnar, sum ásettar eru í hesum krøvum og IESBA Code. Tað er okkara fatan, at vit hava fingið nøktandi grannskoðanarprógv, ið kunnu vera grundarlag undir okkara niðurstøðu.

Ábyrgd leiðslunnar av ársroknskapinum

Leiðslan hevur ábyrgdina av at gera ein ársroknskap, ið gevur eina rættvísandi mynd í samsvari við galdandi lóggávu og kunngerðir. Leiðslan hevur harumframt ábyrgdina av tí innanhýsis eftirliti, ið leiðslan metir skal til, fyri at ársroknskapurin kann gerast uttan týðandi skeivleikar, uttan mun til um skeivleikarnir standast av sviki ella mistøkum.

Tá ársroknskapurin verður gjørdur, hevur leiðslan ábyrgdina av at meta, um grunnurin megnar at halda fram við rakstrinum; at upplýsa um viðurskifti viðvíkjandi framhaldandi rakstri, har tað er viðkomandi; umframt at gera ársroknskapin eftir roknskaparmeginregluni um framhaldandi rakstur, uttan so at leiðslan hevur í hyggju at avtaka grunnin, steðga rakstrinum, ella at leiðslan í roynd og veru ikki hevur annan møguleika enn at gera tað.

Ábyrgd grannskoðarans av at grannskoða ársroknskapin

Okkara endamál er at fáa grundaða vissu fyri, at ársroknskapurin í síni heild ikki hevur týðandi skeivleikar, uttan mun til um skeivleikarnir standast av sviki ella mistøkum, og at geva eina grannskoðanarátekning við eini niðurstøðu. Grundað vissa er vissa á høgum stigi, men er ikki full trygd fyri, at ein grannskoðan, sum er gjørd eftir ásetingunum í altjóða standardum um grannskoðan og øðrum ásetingum, sum eru galdandi í Føroyum, altíð kann avdúka týðandi skeivleikar, tá slíkir eru. Skeivleikar kunnu koma fyri orsakað av sviki ella mistøkum og kunnu metast at vera týðandi, um tað kann væntast, at teir hvør sær ella saman ávirka fíggjarligu avgerðirnar, sum roknskaparbrúkararnir taka við støði í ársroknskapinum.

Átekning frá óheftum grannskoðara

Sum ein liður í grannskoðanini, ið verður gjørd eftir altjóða standardum um grannskoðan og øðrum ásetingum, sum eru galdandi í Føroyum, gera vit yrkisligar metingar og hava eitt yrkisligt ivingarsemi undir grannskoðanini. Har vit eisini:

- Eyðmerkja og meta um váðan fyri týðandi skeivleikum í ársroknskapinum, uttan mun til um skeivleikarnir standast av sviki ella mistøkum, leggja til rættis og gera tey grannskoðanararbeiðir, sum hesir váðar krevja, umframt fáa til vega tey grannskoðanarprógv, sum eru nøktandi at vera grundarlag undir okkara niðurstøðu. Váðin fyri ikki at varnast týðandi skeivleikar, sum standast av sviki, er størri, enn tá talan er um týðandi skeivleikar, sum standast av mistøkum, tí svik kann vera av samanløgdum ráðum, skjalafalsan, tilætlaðari burturúrlegging, villleiðingum ella við at skúgva innanhýsis eftirlitið til viks.

- Fáa eina fatan av innanhýsis eftirlitinum, sum er viðkomandi fyri grannskoðanina, fyri at kunna leggja grannskoðanina til rættis eftir umstøðunum, men ikki fyri at kunna gera eina niðurstøðu um dygdina á innanhýsis eftirlitinum.

- Taka støðu til um roknskaparhátturin, sum leiðslan nýtir, er hóskandi, og um tær roknskaparligu metingarnar og tilhoyrandi upplýsingar, sum leiðslan hevur gjørt, eru rímiligar.

- Gera niðurstøðu um, hvørt tað er hóskandi, at leiðslan hevur gjørt ársroknskapin við støði í roknskaparmeginregluni um framhaldandi rakstur, umframt um tað við støði í teimum grannskoðanarprógvum, sum eru fingin til vega, er týðandi óvissa um hendingar og viðurskifti, sum kunnu viðføra týðandi iva, um grunnurin megnar at halda fram við rakstrinum. Um okkara niðurstøða er, at tað er ein týðandi óvissa, skulu vit í okkara grannskoðanarátekning vísa á upplýsingar um hesi viðurskifti í ársroknskapinum ella, um hesar upplýsingar ikki eru nøktandi, tillaga okkara niðurstøðu. Okkara niðurstøður byggja á tey grannskoðanarprógv, sum vit hava fingið fram til dagfestingina á okkara grannskoðanarátekning. Hendingar og viðurskifti í framtíðini kunnu tó føra við sær, at grunnurin ikki longur megnar at halda fram við rakstrinum.

- Meta um samlaðu framløguna, bygnaðin og innihaldið í ársroknskapinum, herundir upplýsingarnar í notunum, umframt um ársroknskapurin vísir tey undirliggjandi handilsviðurskifti og hendingar á ein slíkan hátt, at tað gevur eina rættvísandi mynd av hesum.

Vit samskifta við ovastu leiðsluna um millum annað vavið á ætlaðu grannskoðanini, og nær grannskoðað verður, og eisini um týðandi eygleiðingar, herundir um møguligar týðandi manglar í innanhýsis eftirlitinum, sum vit eyðmerkja undir grannskoðanini.

Ummæli av leiðslufrágreiðingini

Leiðslan hevur ábyrgdina av leiðslufrágreiðingini.

Okkara niðurstøða um ársroknskapin fevnir ikki um leiðslufrágreiðingina, og vit geva onga váttan við vissu um leiðslufrágreiðingina.

Átekning frá óheftum grannskoðara

Í sambandi við okkara grannskoðan av ársroknskapinum er tað okkara ábyrgd at lesa leiðslufrágreiðingina, og í hesum sambandi at umhugsa um leiðslufrágreiðingin er í týðandi ósamsvari við ársroknskapin ella ta vitan, ið vit hava fingið undir grannskoðanini, ella á annan hátt tykist at hava týðandi skeivleikar.

Okkara ábyrgd er eisini at umhugsa um kravdu upplýsingarnar eftir ársroknskaparlógini eru umrøddar í leiðslufrágreiðingini.

Við støði í gjørda arbeiðinum er tað okkara fatan, at leiðslufrágreiðingin er í samsvari við ársroknskapin, og at hon er gjørd í samsvari við galdandi lóggávu og kunngerðir. Vit eru ikki vorðin varug við týðandi skeivleikar í leiðslufrágreiðingini.

Tórshavn, tann 28. apríl 2026

P/F Januar
løggilt grannskoðanarvirki

Óli Joensen
statsaut. revisor

Upplýsingar um felagið

Felagið	Bústaðir Yviri við Strond 6 Postsmoga 215 Tórshavn	
	Telefon:	40 10 00
	Telefax:	bustadir@bustadir.fo
	Heimasíða:	www.bustadir.fo
	V-tal:	589.810
	Roknskaparár:	1. januar - 31. desember
Nevnd	Teitur Samuelsen, formaður Ingibjørg Berg Maud Hilduberg Rakul í Gerðinum Petur Even Djurhuus	
Stjórn	Jógvan Ósá, stjóri	
Grannskoðan	**P/F Januar, løggilt grannskoðanarvirki** Óðinshædd 13, Postbox 30, FO-110 Tórshavn Telefon: 31 47 00 - Telefaks: 35 17 01 Teldupostur: januar@januar.fo Heimasíða: www.januar.fo	
Assosierað felag	P/F Heimasta Horn II, FO-100 Tórshavn	

Leiðslufrágreiðing

Ársfrágreiðing 2025

Samandráttur

Húsalánsgrunnurin virkar eftir Løgtingslóg nr. 62 frá 31. mai 2010 um Húsalánsgrunn, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 64 frá 22. mai 2023.

Lógin heimilar Húsalánsgrunninum at veita orkulán, at veita veðskuldarlán til íbúðafeløg v.m., at útvega, reka og leiga út íbúðir og veita realkredittlán at fíggja føroyskar bústaðir.

Sambært lógarbroytingini í 2011 avráddi stýrið fyri Húsaláns- grunnin, í samráð við Fíggjarmálaráðið og Almannamálaráðið, at grunnurin frameftir skuldi raðfesta sítt virksemi eftir at virka sum eitt bústaðapolitiskt amboð heldur enn sum útlánsstovnur. Í tráð við hetta hevur grunnurin, nú virkandi sum Bústaðir – Føroya Bústaðafelag, gjørt stórar íløgur í leigubústaðir seinastu árini.

Húsalánsgrunnurin hevur seinasta hálvtannað árið gjørt munandi tillagingar í rakstrinum hjá felagnum. Starvsfólkatalið er lækkað munandi, og hetta sæst aftur í rakstrarúrslitinum í 2025. Aðrar sparingar og rakstrarumleggingar fáa tó ikki fulla roknskaparliga ávirkan fyrr enn í roknskaparárinum 2026.

Leiðslan hevur í 2025 lagt munandi orku í at styrkja langtíðarhaldførið hjá grunninum. Ein langtíðarfíggjarætlan fyri komandi 10 árini er gjørd, umframt ein langtíðarviðlíkahaldsætlan fyri komandi 20 árini. Hetta eru týðandi stýrisamboð, ið skulu tryggja eitt skipað grundarlag undir langtíðarstrategi grunsins.

Sum liður í at minka um rentuváðan og styrkja kapitalgrundarlagið hjá grunninum hevur leiðslan umfíggjað alla lániskuldina hjá grunninum. Av hesum eru 60% rentutryggjað, partvíst í 5 ár og partvíst í 30 ár. Harumframt hevur grunnurin fingið tilsøgn um meirfígging til komandi íløgur. Umfíggingin tryggjar gjaldførið til rakstur og viðlíkahald, umframt fígging til nýggjar verkætlanir komandi árini.

Roknskaparliga tíðarskeiðið er frá 1. januar til 31. desember 2025.

Bústaðarverkætlanir

Við ársbyrjan 2025 vóru tríggjar verkætlanir í gerð: vistarheimið í Húsahaldsskúlanum í Klaksvík, búfelagsskapurin við Kneysar á Toftum og býlingurin við Dalabú í Havn. Samlað fevna hesar verkætlanir um 62 leiguíbúðir og 35 lestrarkømur, sum vórðu tikin í nýtslu í 2025 og í fyrstu tveimum mánaðunum í 2026. Býlingurin við Dalabú er í 2026 seldur til bústaðarfelagið Heimbýli, sum Tórshavnar kommuna og Húsalánsgrunnurin eiga í felag.

Í samband við byggingina av Húsarhaldsskúlanum í Klaksvík, varð játtaður ein løgustuðul uppá 9 mió. kr. til verkætlanina. Hetta er gjørt fyri at minka um leiguna, sum húsahaldsskúlin skal gjalda fyri vistarheimið.

Leiðslan arbeiðir leypandi við menning av nýggjum verkætlanum, og ætlanin er, at ein ella fleiri verða settar í verk í 2026. Harumframt hevur Húsalánsgrunnurin yvirtikið umsitingarbygningin hjá táverandi Almanna- og heilsumálaráðnum, sum verður bygdur um til lestraríbúðir.

Leiðslufrágreiðing

Útlán

Seinastu árini eru útlánini minkað munandi. Hetta bæði orsakað av innfrían av eldri lánum og orsakað av, at tað ikki legst afturat við nýggjum orkulánum. Útlánini eru fallin úr 57,3 mió. kr. við árslok í 2024 til 50,1 mió. kr. við árslok í 2025.

Ársúrslit

Rakstrarúrslitið fyri 2025 er tkr 22.168, ið er tkr 10.376 hægri enn í 2024, tá rakstrarúrslitið var tkr 11.792. Ársúrslitið eftir skatt gjørdist sostatt eitt avlop á tkr. 5.506, samanborið við tkr. 424 í 2024.

Leiguognirnar hjá grunninum fara at krevja størri viðlíkahaldsútreiðslur komandi árini, og tí er neyðugt, at grunnurin hevur ein sunnan rakstur, so sett kann verða av til langtíðarviðlíkahald.

Stýrið hevur samtykt ikki at lata vinningsbýti fyri roknskaparárið 2025.

Samlaða ognin hjá grunninum var pr. 31. desember 2025 1.099 mió. kr., og eginognin hjá grunninum var 623 mió. kr.

Framtíðarútlit

Óvissan á heimsmarknaðinum ger tað avbjóðandi at gera álítandi metingar av kostnaðarstøðnum á vørum og tænastum. Tó eru ábendingar um ein ávísan prísvøkstur í 2026, sum væntandi fer at økja um útreiðslurnar hjá grunninum.

Prístalsvøksturin seinastu trý árini hevur í miðal verið 1,4%. Leigan hjá leigarunum verður javnað í samsvari við henda vøkstur, galdandi frá 1. juli 2026.

Hendingar eftir roknskaparlok

Frá degnum eftir 31. desember 2025 og fram til dagin í dag er einki hent, sum metist at hava ávirkan á fíggjarstøðuna ella metingina av árfrásøgnini fyri 2025.

Stýrið

Húsalánsgrunnurin verður stjórnaður av einum stýri við fimm limum. Landsstýriskvinnan tilnevnir stýrislimir annaðhvørt ár, ávíkavist tríggjar og tveir limir.

Í stýrinum sita:
Teitur Samuelsen, formaður
Petur Even Djurhuus
Maud Hilduberg
Ingibjørg Berg
Rakul í Gerðunum

Nýttur roknskaparháttur

Ársfrásøgnin fyri Bústaðir er tillagað ársroknskaparlógina og lóg um Húsalánsgrunnin. Grunnurin hevur valt at fylgja einstøkum ásetingum fyri fyritøkur í flokki B í ársroknskaparlógini.

Ársfrásøgnin er gjørd eftir sama roknskaparhátti sum undanfarna ár, og verður gjørd í donskum krónum (DKK)

Upphæddir í rakstrarroknskapi, fíggjarstøðu og notum v.m. verða avrundaðar til heil tøl, og samanberingartøl undanfarna ár verða avrundað til heil túsund. Av tí at tølini verða avrundað hvørt fyri seg, kunnu avrundingarmunir vera millum upplýstar samanteljingar og summin av teimum undirliggjandi tølunum.

Alment um innrokning og virðisáseting

Í rakstrarroknskapinum verða inntøkur innroknaðar, so hvørt tær verða vunnar. Sama er galdandi fyri virðisjavningar av fíggjarligum ognum og skyldum. Í rakstrarroknskapinum verða somuleiðis allir kostnaðir innroknaðir, herímillum avskrivingar, niðurskrivingar, avsettar skyldur og afturføringar, sum standast av broyttum roknskaparligum metingum av upphæddum, ið áður hava verið innroknaðar í rakstrarroknskapinum.

Ognir verða innroknaðar í fíggjarstøðuna, tá sannlíkt er, at tær í framtíðini geva grunninum fíggjarligar fyrimunir, og virðið á ognini kann ásetast álítandi.

Skyldur verða innroknaðar í fíggjarstøðuna, tá sannlíkt er, at tær í framtíðini taka fíggjarligar fyrimunir úr grunninum, og virðið á skylduni kann ásetast álítandi.

Við fyrstu innrokning verða ognir og skyldur virðisásettar til útveganarvirði. Síðani verða ognir og skyldur virðisásettar, sum greitt er frá niðanfyri um einstøku roknskaparpostarnar.

Við innrokning og virðisáseting verður atlit tikið at væntaðum tapi og váða, ið vísa seg, áðrenn ársfrásøgnin er liðug, og sum viðvíkja viðurskiftum, sum vóru til staðar við roknskaparlok.

Umrokning av fremmandum gjaldoyra

Handlar í fremmandum gjaldoyra verða umroknaðir til kursin, sum er galdandi á handilsdegnum. Gjaldoyrakursmunir, millum handilsdagin og gjaldsdagin, verða innroknaðir í rakstrarroknskapin sum ein fíggjarpostur.

Áogn, skuld og aðrir peningaligir postar í fremmandum gjaldoyra, sum ikki eru avroknaðir við roknskaparlok, verða umroknaðir til gjaldoyrakursin við roknskaparlok. Munurin millum gjaldoyrakursin við roknskaparlok og kursin, ið var galdandi á upptøkudegnum, verður innroknaður í rakstrarroknskapin undir fíggjarpostum.

Nýttur roknskaparháttur

Rakstrarroknskapurin

Inntøkur og rakstur av leigumálum

Í rakstrarroknskapinum verða inntøkur innroknaðar, so hvørt tær verða vunnar, um veiting og váði eru farin fram innan roknskaparlok, og inntøkan er álítandi uppgjørd og væntast at koma inn. Sama er galdandi fyri virðisjavningar av fíggjarligum ognum og skyldum.

Rakstur av leigumálum verður innroknaður í rakstrarroknskapinum sum ein samanlagdur postur fyri inntøkur og útreiðslur. Útgreining yvir býtið millum inntøkur og útreiðslur framgongur í notu til postin.

Rakstrarútreiðslur

Rakstrarútreiðslur eru útreiðslur til sølu, marknaðarføring, fyrisiting, hølir og tap av áogn.

Aðrar rakstrarinntøkur

Aðrar rakstrarinntøkur umfata roknskaparpostar, sum hava minni týdning í mun til høvuðsvirksemið hjá felagnum, herímillum vinning og tap við sølu av materiellari støðisogn.

Avskrivingar og burturleggingar av veðskuldarbrøvum

Ásannað tap á veðskuldarbrøvum er beinleiðis útreiðsluført yvir rakstur. Avsetingin móti tapi á útlánum grunsins er gjørd út frá varisligari hagfrøðiligari heildarmeting, einsæris meting og núverandi fíggjarumstøðum í landinum.

Starvsfólkakostnaðir

Starvsfólkakostnaðir umfata løn, íroknað frítíðarløn og eftirløn, umframt onnur sosial gjøld. Í starvsfólkakostnaðum vera móttikin endurgjøld frá almennum myndugleikum trekt frá. Løn, sum verður nýtt beinleiðis ella óbeinleiðis til byggiverkætlanir, verður førd á ognirnar í fíggjarstøðuni.

Av- og niðurskrivingar

Av- og niðurskrivingar umfata av- og niðurskrivingar í árinum av materiellari støðisogn.

Aðrir rakstrarkostnaðir

Aðrir rakstrarkostnaðir umfata roknskaparpostar, sum hava minni týdning í mun til høvuðsvirksemið hjá felagnum, herímillum tap við sølu av materiallari støðisogn.

Fíggjarligar inntøkur og kostnaðir

Fíggjarligir postar umfata rentur, staðfestan og ikki staðfestan kursvinning og -tap viðvíkjandi fíggjarligum ognum og skyldum umframt amortisering av fíggjarligum ognum og skyldum. Fíggjarligar inntøkur og kostnaðir verða innroknað í rakstrarroknskapin við teimum upphæddum, sum viðvíkja roknskaparárinum.

Nýttur roknskaparháttur

Skattur av ársúrslitinum

Sbr. løgtingslóg nr. 121 frá 7. desembur 2012 er grunnurin skattskyldugur.

Skatturin í árinum, ið er skatturin fyri árið og broytingin í útsettum skatti, verður innroknaður í rakstrarroknskapinum við tí parti, sum viðvíkur ársúrslitinum og innroknaður beinleiðis á eginognina við tí parti, sum viðvíkur bókingum beinleiðis á eginognina.

Fíggjarstøðan

Immateriell støðisogn

Ritbúnaður

Ritbúnaður verður virðisásettur til útveganarvirði við frádrátti av samlaðum avskrivingum ella til endurvinningarvirði, um hetta er lægri. Ritbúnaður verður avskrivaður yvir 3-7 ár.

Materiell støðisogn

Materiell støðisogn verður virðisásett til útveganarvirði, frádrigið samlaðar avskrivingar og niðurskrivingar. Grundøki og verkætlanir í gerð verða ikki avskrivað. Avskrivingargrundarlagið umfatar útveganarvirðið við frádrátti av væntaðum restvirði eftir lokna brúkstíð. Útveganarvirðið umfatar keypsprísin og kostnaðir, ið beinleiðis eru knýttir at útveganini, til ognin er klár at taka í nýtslu.

Onnur materiell støðisogn verður virðisásett til útveganarvirði, frádrigið samlaðar avskrivingar og niður-skrivingar.

Avskrivað verður yvir væntaðu brúkstíðirnar og frádrigið restvirði á ognunum:

	Brúkstíð	Restvirði
Onnur tól, rakstrargøgn og innbúgv	3 - 7 ár	0 %
Skrivstovubygningur	15 - 35 ár	40 %
Íbúðaognir	50 ár	50 %

Smáamboð við eini væntaðari livitíð undir 1 ár verða útreiðsluførd í útveganarárinum.

Skrivstovubygningur, íbúðaognir, onnur tól, rakstrargøgn og innbúgv verða avskrivað javnt yvir væntaðu brúkstíðinar og frádrigið restvirði á ognunum.

Niðurskriving av støðisogn

Hvørt ár verður mett um roknskaparligu virðini á bæði immateriellari og materiellari støðisogn, umframt kapitalpørtum í dótturfyritøkum og assosieraðum fyritøkum fyri at vita, um ábending er um, at tey eru minkað meir í virði enn tað, sum er avskrivað.

Eru ábendingar um virðisminkan, verður ein niðurskrivingarroynd gjørd av hvørji einstakari ogn ella ognarbólki. Niðurskrivað verður til endurvinningarvirðið, um hetta er lægri enn roknskaparliga virðið.

Nýttur roknskaparháttur

Sum endurvinningarvirði verður hægra virði av nettosøluprísi og kapitalvirði nýtt. Kapitalvirðið verður uppgjørt sum nútíðarvirði av væntaðu nettopengastreymunum frá nýtsluni av ognini ella ognarbólkinum.

Áður innroknaðar niðurskrivingar verða afturførdar, tá ið grundarlagið fyri niðurskrivingini ikki er longur. Niðurskriving viðvíkjandi goodwill verður ikki afturførd.

Veðskuldarbrøv og innskotslán

Veðskuldarbrøv eru fyri lán í sethúsum og íbúðum og eru tikin við til áljóðandi virði (pari kurs) og frádrigin mettan tapsvanda.

Innskot í sjálvsognarstovnar

Innskotspeningur í sjálvognarstovnar er tikin við til áljóðandi virði (pari kurs).

Fíggjarlig støðisogn

Kapitalpartar í assosieraðum feløgum

Kapitalpartar í assosieraðum feløgum verða virðisásettir til útveganarvirði. Er endurvinningarvirði lægri enn útveganarvirði, verður niðurskrivað til lægra virðið.

Onnur áogn

Áogn verður virðisásett til amortiserað útveganarvirði, sum vanliga svarar til áljóðandi virði. Niðurskrivað verður til netto-realisiónsvirðið fyri at standa ímóti møguligum tapi.

Tíðaravmarkingar

Tíðaravmarkingar er forútgoldin tryggingarkostnaður.

Stovnsfæ

Hetta er játtan til upprunaliga Húsalánsgrunnin yvir fíggjarløgtingslógina, frá og við løgtingslóg nr. 49 frá 30. mai 1964. Í árinum er einki játtað.

Flutt frá undanfarnum árum

Úrslit frá rakstri grunsins verður flutt á hesa kontu.

Partafelagsskattur og útsettur skattur

Skyldugur skattur verður innroknaður í fíggjarstøðuna við teirri upphædd, sum kann útroknast av skattskyldugu inntøkuni fyri árið, javnað fyri skatt frá undanfarnum árum.

Útsettur skattur verður roknaður av øllum viðkomandi tíðarbundnum munum millum roknskaparlig og skattlig virðir av ognum og skyldum. Hetta verður uppgjørt við støði í ætlaðu nýtsluni av ognini, ella hvussu skyldan ætlandi verður afturgoldin.

Nýttur roknskaparháttur

Útsett skattaáogn, herímillum skattliga virðið á framflytingarheimilaðum skattligum hallum, verður innroknað við tí virði, sum ognin væntandi verður realiserað fyri, antin við at javna í skatti av framtíðarinntøkum ella við at mótrokna útsetta skattaskyldu innan fyri somu løgfrøðiligu skattaeind. Møgulig útsett nettoskattaáogn verður tikin við til nettorealisatiónsvirðið.

Útsettur skattur verður virðisásettur við støði í teimum skattareglum og skattasatsum, sum eru galdandi við roknskaparlok.

Skuld

Í sambandi við lántøku verður fíggjarlig skuld innroknað til útveganarvirðið, svarandi til móttiknu upphæddina eftir frádrignan handilskostnað. Eftirfylgjandi tíðarskeið verður fíggjarlig skuld innroknað til amortiserað útveganarvirðið, sum svarar til kapitaliseraða virðið við effektivu rentuni, soleiðis at munurin millum móttiknu upphæddina og áljóðandi virðið verður innroknaður í rakstrarroknskapin yvir lánitíðarskeiðið.

Onnur skuld verður tikin við til amortiserað útveganarvirði, sum vanliga er áljóðandi virðið.

Gjaldførisfrágreiðing

Gjaldførisfrágreiðingin vísir gjaldførisávirkanina frá rakstri, íløgum og fígging fyri roknskaparárið, broytingar í tøkum peningi, umframt tøkan pening við roknskaparbyrjan og roknskaparlok.

Gjaldførisfrágreiðingin er uppsett eftir óbeinleiðisháttinum og vísir gjaldførisávirkan frá rakstri, íløgum og fígging. Gjaldføri er samansett av tøka peninginum.

Gjaldføri frá rakstri

Gjaldføri frá rakstri verða gjørd upp sum ársúrslit javnað fyri ikki kontantar rakstrarpostar, broyting í rakstrarfígging og goldnan partafelagsskatt.

Gjaldføri frá íløgum

Gjaldføri frá íløgum eru gjøld, sum stava frá keyp og sølu av støðisognum.

Rakstrarroknskapur 1. januar - 31. desember

Nota		2025 kr.	2024 kr.
1	Inntøkur	3.413.736	2.906.824
2	Rakstur av leigumálum	38.962.952	32.617.910
3	Aðrar rakstrarinntøkur	233.730	1.599.130
4	Rakstrarútreiðslur	-3.767.391	-5.249.636
	Bruttoúrslit	**38.843.027**	**31.874.228**
5	Starvsfólkakostnaðir	-7.495.527	-13.078.061
	Úrslit áðrenn avskrivingar	**31.347.500**	**18.796.167**
	Av- og niðurskrivingar av materiellari og immateriellari støðisogn	-9.179.192	-7.329.653
	Aðrir rakstrarkostnaðir	0	325.645
	Rakstrarúrslit	**22.168.308**	**11.792.161**
6	Aðrar fíggjarligar inntøkur	664.714	484.719
7	Aðrir fíggjarligir kostnaðir	-15.253.178	-11.357.577
	Úrslit áðrenn skatt	**7.579.844**	**919.303**
8	Skattur av ársúrsliti	-2.074.158	-495.084
	Ársúrslit	**5.505.686**	**424.219**

	2025	2024
Uppskot til býti av úrsliti:		
Flytast til flutt úrslit	5.505.686	424.219
Býtt tilsamans	**5.505.686**	**424.219**

Fíggjarstøða 31. desember

OGN

Nota		2025 kr.	2024 kr.
	Støðisogn		
9	Ritbúnaður	3.520.358	2.002.529
	Immateriell støðisogn tilsamans	3.520.358	2.002.529
10	Verkætlanir í gerð	143.070.152	275.352.216
10	Íbúðaognir	825.454.919	685.031.096
10	Skrivstovubygningur	5.218.406	5.418.882
10	Onnur tól, rakstrargøgn og innbúgv	694.968	455.216
	Materiell støðisogn tilsamans	974.438.445	966.257.410
11	Kapitalpartur í assosieraðari fyritøku	11.520.000	11.520.000
12	Útlán	50.147.211	57.296.195
	Áogn hjá assosieraðari fyritøku	17.032.412	17.464.431
	Fíggjarlig støðisogn tilsamans	78.699.623	86.280.626
	Støðisogn tilsamans	**1.056.658.426**	**1.054.540.565**
	Ogn í umferð		
	Vøru- og tænastuáogn	19.706	0
	Onnur áogn	8.264.392	12.893.612
	Tíðaravmarkingar	754.222	2.882.489
	Áogn tilsamans	9.038.320	15.776.101
	Tøkur peningur	33.103.944	2.679.358
	Ogn í umferð tilsamans	**42.142.264**	**18.455.459**
	OGN TILSAMANS	**1.098.800.690**	**1.072.996.024**

Fíggjarstøða 31. desember

Nota	SKYLDUR	2025 kr.	2024 kr.
	Eginogn		
13	Stovnsfæ	600.803.384	600.803.384
14	Flutt úrslit	22.021.134	16.515.448
	Eginogn tilsamans	**622.824.518**	**617.318.832**
	Avsettar skyldur		
15	Avsett til útsettan skatt	3.289.965	1.215.806
	Avsettar skyldur tilsamans	**3.289.965**	**1.215.806**
	Skuld		
	Vinnulán	136.844.777	140.119.821
16	Langfreistað skuld tilsamans	136.844.777	140.119.821
16	Stuttfreistaður partur av langfreistaðari skuld	3.518.390	2.588.763
	Byggikredittir	319.355.996	291.576.994
	Vøru- og tænastuskuld	2.453.779	7.667.919
17	Onnur skuld	10.513.265	12.507.889
	Stuttfreistað skuld tilsamans	335.841.430	314.341.565
	Skuld tilsamans	**472.686.207**	**454.461.386**
	SKYLDUR TILSAMANS	**1.098.800.690**	**1.072.996.024**

18 Veðsetingar og trygdarveitingar

Gjaldførisfrágreiðing 1. januar - 31. desember

	2025 kr.	2024 kr.
Úrslit áðrenn skatt	7.579.844	919.303
Avskrivingar og burturleggingar	9.179.192	7.329.653
Gjaldføri frá rakstri	**16.759.036**	**8.248.956**
Onnur áogn	5.041.553	12.231.534
Broyting útlán	7.148.984	8.184.869
Tíðaravmarkingar ogn	2.128.267	14.988
Ognarar og onnur skuld	-7.225.538	504.975
Gjaldføri frá rakstrarognum	**23.852.282**	**29.185.322**
Fíggjarlig støðisogn	0	-11.270.000
Immateriell støðisogn, netto	-1.952.992	-1.628.342
Materiell støðisogn, netto	-16.908.289	-90.725.517
Gjaldføri frá íløgum	**-18.861.281**	**-103.623.829**
Avdráttir av langfreistaðari skuld	-2.345.417	-2.503.229
Gjaldføri frá fígging	**-2.345.417**	**-2.503.229**
Gjaldførisbroytingar tilsamans	**2.645.584**	**-76.941.766**
Tøkur peningur primo	-288.897.639	-211.955.873
Tøkur peningur ultimo	**-286.252.055**	**-288.897.639**

Tøkur peningur		
Tøkur peningur í peningastovnum	33.103.941	2.679.358
Byggikredittur	-319.355.996	-291.576.997
Tøkur peningur ultimo	**-286.252.055**	**-288.897.639**

Notur

		2025 kr.	2024 kr.
1.	**Inntøkur**		
	Renta av útlánum	2.617.772	2.208.995
	Gjald fyri skráseting á bíðilista	301.630	214.300
	Uppskrivingargjald	67.800	73.950
	Onnur inntøka	94.846	409.579
	Inntøkur frá umsiting	331.688	0
		3.413.736	**2.906.824**
2.	**Rakstur av leigumálum**		
	Inntøkur av leigumálum	44.879.987	32.617.910
	Útreiðslur av leigumálum	-5.917.035	-3.827.553
	Úrslit av leigumálum áðrenn avskrivingar	**38.962.952**	**32.617.910**
	Avskrivingar av leigumálum í árinum	-8.331.530	-6.639.186
	Úrslit av leigumálum íroknað avskrivingar	**30.631.422**	**25.978.724**
3.	**Aðrar rakstrarinntøkur**		
	Vinningur við sølu av materiellari støðisogn	233.730	1.599.130
		233.730	**1.599.130**
4.	**Rakstrarútreiðslur**		
	Sølukostnaður	83.436	87.146
	Høliskostnaður	478.808	877.144
	Fyrisitingarkostnaður	3.205.147	4.285.346
		3.767.391	**5.249.636**

Notur

		2025 kr.	2024 kr.
5.	**Starvsfólkakostnaðir**		
	Lønir og samsýningar	6.053.463	10.947.809
	Alm. gjøld, eftirløn og frítíðarløn	1.055.392	1.583.911
	Aðrar útreiðslur viðv. sosialari trygd	386.672	546.341
		7.495.527	**13.078.061**
	Stjórn, løn og eftirløn	990.567	2.084.609
	Stýri, løn og eftirløn	408.000	408.600
		1.398.567	**2.493.209**
	Miðaltal av starvsfólkum	9	20
6.	**Aðrar fíggjarligar inntøkur**		
	Rentur, áogn frá sølu	3.200	0
	Rentur, onnur langfreistað áogn	661.514	484.719
		664.714	**484.719**
7.	**Aðrir fíggjarligir kostnaðir**		
	Aðrir fíggjarligir kostnaðir	15.253.178	11.357.577
		15.253.178	**11.357.577**
8.	**Skattur av ársúrsliti**		
	Skattur av ársúrsliti	0	0
	Broyting í útsettum skatti	2.074.158	495.084
		2.074.158	**495.084**

Notur

9. Immateriell støðisogn

	Ritbúnaður kr.
Útveganarvirði primo	2.445.781
Tilgongd í árinum	1.952.992
Flytingar í árinum	268.693
Útveganarvirði ultimo	**4.667.466**
Av- og niðurskrivingar primo	443.252
Flytingar í árinum	282.006
Avskrivingar í árinum	421.850
Av- og niðurskrivingar ultimo	**1.147.108**
Roknskaparligt virði ultimo	**3.520.358**

Notur

10. Materiell støðisogn

	Verkætlanir í gerð kr.	Íbúðaognir kr.	Skrivstovubyg ningur kr.	Onnur tól, rakstrargøgn og innbúgv kr.
Útveganarvirði primo	277.241.389	724.940.794	7.583.538	2.931.419
Tilgongd í árinum	24.844.501	1.050.208	0	435.000
Frágongd í árinum	-421.420	0	0	-803.806
Flutt frá verkætlanum í gerð til íbúðarognir	-156.705.145	156.705.145	0	0
Útvegnarvirði ultimo ultimo	**144.959.325**	**882.696.147**	**7.583.538**	**2.562.613**
Løgujáttan frá málaráðum	0	-9.000.000	0	0
Uppskrivingar ultimo	**0**	**-9.000.000**	**0**	**0**
Av- og niðurskrivingar primo	1.889.173	39.909.698	2.164.656	2.476.203
Flytingar	0	0	0	-96.358
Avskrivingar í árinum	0	8.331.530	200.476	225.336
Afturføring av av- og niðurskrivingum av avhendaðum ognum	0	0	0	-737.536
Av- og niðurskrivingar ultimo ultimo	**1.889.173**	**48.241.228**	**2.365.132**	**1.867.645**
Roknskaparligt virði ultimo ultimo	**143.070.152**	**825.454.919**	**5.218.406**	**694.968**

Notur

		31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
11.	**Kapitalpartur í assosieraðari fyritøku**		
	Útveganarvirði við ársbyrjan primo	11.520.000	250.000
	Tilgongd í árinum	0	11.270.000
	Útveganarvirði ultimo	**11.520.000**	**11.520.000**
	Roknskaparligt virði ultimo	**11.520.000**	**11.520.000**

Assosierað fyritøka:

	Heimstaður	**Ognarpartur**
P/F Heimasta Horn II	FO-100 Tórshavn	50 %

		31/12 2025	31/12 2024
12.	**Útlán**		
	Sethús og íbúðir	53.883.224	61.039.806
	Onnur lán	7.057.766	7.065.266
	Sjálvsognarstovnar	4.088.890	4.304.898
	Tilsamans ultimo	**65.029.880**	**72.409.970**
	Burturlagt móti tapi upp á veðskuldarabrøv	-14.882.669	-15.113.775
	Burturleggingar ultimo	**-14.882.669**	**-15.113.775**
	Roknskaparligt virði ultimo	**50.147.211**	**57.296.195**
13.	**Stovnsfæ**		
	Stovnsfæ primo	600.803.384	600.803.384
		600.803.384	**600.803.384**
14.	**Flutt úrslit**		
	Flutt úrslit primo	16.515.448	16.091.229
	Fluttur vinningur ella hall í árinum	5.505.686	424.219
		22.021.134	**16.515.448**

Notur

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
15. Avsett til útsettan skatt		
Avsett til útsettan skatt primo	1.215.806	720.722
Útsettur skattur av ársúrsliti	2.074.159	495.084
	3.289.965	**1.215.806**

16. Skyldur

	Skuld tilsamans 31/12 2025 kr.	**Stuttfreistaður partur av langfreistaðari skuld kr.**	**Langfreistað skuld 31/12 2025 kr.**	**Restskuld aftaná 5 ár kr.**
Vinnulán	140.363.167	3.518.390	136.844.777	122.732.586
	140.363.167	**3.518.390**	**136.844.777**	**122.732.586**

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
17. Onnur skuld		
Skyldug løn	0	1.628.958
Avseting, frítíðarpeningur	467.514	424.537
Depositum	10.044.887	9.345.543
Onnur skuld	550	1.000.000
Ákontugjald, útleiging	314	108.851
	10.513.265	**12.507.889**

18. Veðsetingar og trygdarveitingar

Veð er latið upp á 908.063 t.kr. í grundøki og bygningum, har roknskaparligu virðini tann 31. desember 2025 eru 777.844.

norna.fo 512002

bústraðir
Føroya bústaðafelag

Yviri við Strond 6
Postrúm 215
110 Tórshavn

Tel. +298 401000
bustadir@bustadir.fo
www.bustadir.fo