

**Búmenn hsf**

**Árshlutareikningur  
1. janúar til 30. júní 2018**

## Efnisyfirlit

---

	<b>Bls.</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	1
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	2
Rekstrarreikningur .....	3
Efnahagsreikningur .....	4 - 5
Sjóðstreymi .....	6
Skýringar .....	7 - 11

Búmenn hsf  
Kt. 660499-2299  
Lágmúla 7, 108 Reykjavík

Við stofnun félagsins starfaði það eftir lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 161/1998. Félagið starfar nú skv. lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003.

Félagið er opið öllum en miðað við að þeir sem eru 50 ára eða eldri hafa forgang til að kaupa búseturétti.

Félagsgjald er 3.000 kr. fyrir einstakling en 4.500 kr. fyrir hjón og fá félagsmenn sérstakt félagsskírteini með félagsnúmeri. Skráningargjald í félagið er 5.000 kr. Við úthlutanir íbúða er farið eftir félagsnúmerum, þ.e. þeir sem hafa verið lengst í félaginu og hafa lágt félagsnúmer hafa mestan rétt. Búseturéttahafar innan viðkomandi búsetufélags hafa forgang umfram almenna félagsmenn varðandi íbúðir innan viðkomandi búsetufélags. Félagsmenn voru 1.168 í árslok 2017.

Í september 2018 fékkst endanleg staðfesting frá fyrirtækjaskrá RSK um sameiningu Leigufélags Búmannna ehf við Búmenn hsf. Sameiningin miðast við 1. janúar 2018 og eru nú allar eignir og skuldir Leigufélags Búmannna nú færðar í árshlutauppgjörið. Við samanburð fyrri ára þarf að hafa framangreint í huga.

Á tímabilinu voru seldar þrjár fasteignir út úr félaginu í Smyrlaheiði í Hveragerði. Alls voru 24 búseturéttir seldir á tímabilinu.

Í lok tímabilsins störfuðu fjórir starfsmenn hjá félaginu. Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 1.453.042 þús. kr. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi nam 5.615.727 þús.kr. að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 9.724 þús. kr.

Ekki er heimilt að greiða út arð í félaginu.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búmannna hsf koma fram í árshlutasreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til þess að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stórn og framkvæmdastjóri Búmannna hsf staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. október 2018



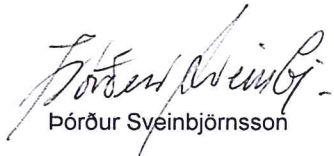
Áskell Jónsson, formaður



Ásgeir Hjálmarsson



Halldóra Erlendsdóttir



Þórunn Sveinbjörnsdóttir



Guðrún Gerður Guðrúnardóttir



Gunnar Kristinsson, framkvæmdastjóri

Til stjórnar og félagsmanna Búmanns hsf.

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning Búmanns hsf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018. Árs hlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2400, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar 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 ekki í ljós álit byggt á endurskoðun.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi árs hlutareikningur gefi ekki glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018, efnahag þess 30. júní 2018 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 30. október 2018

Baker Tilly Rýni

Gunnar Þór Ásgeirsson



Rekstrarreikningur tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2018

Síða 3

	Skýr.	2018 1.1.- 30.06	2017 1.1.- 31.12
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Húsgjöld.....		517.479.472	964.548.301
Seldir búseturéttir.....		46.280.000	75.990.279
Félagsgjöld.....		1.626.346	3.093.650
Umsýslupóknarir.....		5.116.000	7.605.750
		<u>570.501.818</u>	<u>1.051.237.980</u>
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		138.792.045	208.679.710
Laun og launatengd gjöld.....	3	30.701.614	53.947.751
Aðkeypt þjónusta.....		6.654.903	15.844.699
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður.....		10.274.497	16.466.456
		<u>186.423.059</u>	<u>294.938.616</u>
<b>Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna.....</b>		<b>384.078.759</b>	<b>756.299.364</b>
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	1.697.377.197	1.921.045.271
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....</b>		<b>2.081.455.956</b>	<b>2.677.344.635</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Vaxtatekjur.....		5.589.490	7.171.519
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(482.799.722)	(777.709.248)
		<u>(477.210.232)</u>	<u>(770.537.729)</u>
Áhrif dótturfélaga.....	5	0	120.556.696
<b>Hagnaður fyrir skatta.....</b>		<b>1.604.245.724</b>	<b>2.027.363.602</b>
Reiknaður tekjuskattur.....	9	(149.103.822)	(450.063.376)
<b>Hagnaður tímabilsins.....</b>	<b>8</b>	<b><u>1.455.141.902</u></b>	<b><u>1.577.300.226</u></b>

Eignir:			
	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
<b>Fastafjármunir:</b>			
Blásalir 24, Kópavogi.....		1.618.291.982	1.599.322.159
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		1.067.299.546	955.318.986
Holta-Melateigur, Akureyri.....		619.395.361	571.416.245
Vikurbraut 30-32, Höfn.....		280.742.310	260.983.643
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		1.377.430.156	929.389.632
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		200.319.213	114.163.307
Prestastigur 2-11, Reykjavík.....		3.046.461.523	3.028.097.205
Skipa- og Árnastigur, Grindavík.....		315.987.897	265.236.145
Lindasíða 1-33, Akureyri.....		642.111.447	594.914.041
Hvammsgata, Vogum.....		294.290.469	189.399.870
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		514.504.085	442.718.107
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		2.225.412.506	2.139.226.279
Klettatún 6, Akureyri.....		125.396.873	110.892.152
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		165.481.089	88.811.856
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		1.843.726.223	1.044.545.189
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		649.649.521	425.849.851
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		310.232.476	274.940.571
Hólmvað 6 - 8.....		857.812.405	859.386.916
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		230.726.173	213.497.378
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		746.880.484	600.060.658
Ferjuvað 7, 9 og 11, Rvík.....		968.082.199	968.152.818
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		1.365.562.784	1.150.192.588
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		189.776.097	137.333.987
	4	19.655.572.819	16.963.849.583
Bifreið.....		1.945.551	1.945.551
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	12.179.799	244.890.633
<b>Fastafjármunir samtals</b>	<b>2</b>	19.669.698.169	17.210.685.767
<b>Veltufjármunir:</b>			
Krafa á tengan aðila.....	6	0	6.749.577
Víðskiptakröfur.....	7	19.491.443	24.898.686
Aðrar eignir.....		9.000.000	9.000.000
Kröfur vegna sölu eigna við Smyrlaheiði.....		51.491.655	0
Aðrar skammtímakröfur.....		15.528.042	12.193.153
Handbært fé.....		379.950.893	205.147.653
<b>Veltufjármunir samtals</b>		475.462.033	257.989.069
<b>Eignir samtals</b>		<b>20.145.160.202</b>	<b>17.468.674.836</b>

Eigið fé og skuldir:			
	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
<b>Eigið fé:</b>			
Stofngjald.....		9.724.468	9.548.468
Endurmatsreikningur.....		8.811.475.005	7.197.760.296
Ójafnað tap.....		(3.203.372.256)	(3.044.799.449)
<b>Eigið fé félagsins samtals</b>	<b>8</b>	<u>5.617.827.217</u>	<u>4.162.509.315</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Langtímalán.....	10	12.895.585.262	11.940.216.190
Tekjuskattskuldbinding.....	9	1.421.361.935	1.214.201.129
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		<u>14.316.947.197</u>	<u>13.154.417.319</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.097.764	12.097.764
Áfallnir vextir langtímalána.....		49.145.296	45.488.775
Næstu árs afborganir lána.....	10	73.362.074	69.838.788
Viðskiptaskuldir.....		48.797.759	16.033.653
Aðrar skammtímaskuldir.....		26.982.895	8.289.222
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		<u>210.385.788</u>	<u>151.748.202</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>14.527.332.985</u>	<u>13.306.165.521</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>20.145.160.202</u></u>	<u><u>17.468.674.836</u></u>

	Skýr.	2018	2017
<b>Uppruni handbærs fjár:</b>		<b>1.1.- 30.06</b>	<b>1.1.- 31.12</b>
Frá rekstri :			
Hagnaður tímabilsins .....		1.455.141.902	1.577.300.226
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Afskriftir.....		0	0
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....		(1.697.377.197)	(1.921.045.271)
Reiknaður tekjuskattur.....		149.103.822	450.063.376
Áhrif dótturfélaga.....		0	(120.556.696)
Áfallnar verðbætur.....		167.879.713	207.060.439
Veltufé frá rekstri		<u>74.748.240</u>	<u>192.822.074</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		(49.419.301)	9.223.854
Skammtímaskuldir, hækkun.....		51.457.779	(10.053.967)
		<u>2.038.478</u>	<u>(830.113)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b><u>76.786.718</u></b>	<b><u>191.991.961</u></b>
<b>Fjárfestingahreyfingar:</b>			
Yfirteknar fasteignir frá Leigufélagi Búmannna ehf í ársbyrjun.....		(1.114.646.039)	0
Breytingar á fastafjármunum.....		39.071.787	29.461.664
		<u>(1.075.574.252)</u>	<u>29.461.664</u>
<b>Fjármögnunarahreyfingar:</b>			
Yfirtekin lán frá Leigufélagi Búmannna ehf í ársbyrjun.....		912.578.416	0
Afborganir lána.....		(36.681.037)	(65.311.918)
Áhrif sameiningar við Leigufélag Búmannna ehf í ársbyrjun.....		290.767.818	0
Viðskipti með búseturétt.....		0	(5.500.000)
Tengdir aðilar, breyting.....		6.749.577	2.810.381
Innborgað í stofnsjóð.....		176.000	256.588
		<u>1.173.590.774</u>	<u>(67.744.949)</u>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....		174.803.240	153.708.676
Handbært fé í ársbyrjun.....		205.147.653	51.438.977
<b>Handbært fé í lok tímabils.....</b>		<b><u>379.950.893</u></b>	<b><u>205.147.653</u></b>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarahreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé</b>			
Seldar fasteignir.....		81.228.213	59.744.168
Langtímalán.....		(81.228.213)	(59.744.168)
<b>Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:</b>			
Greiddir vextir.....		305.283.685	561.931.452
Innborgaðar vaxtatekjur.....		731.509	7.171.519



**Félagið**

- 1 Búmenn hsf. er húsnæðissamvinnufélag og hefur aðsetur í Lágmúla 7, Reykjavík. Félagið starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur umsjón með rekstri íbúða til að veita félagsmönnum sínum búseturétt.

Félagið sameinaðist þann 1. janúar við Leigufélag Búmannna ehf. og munu félögin starfa undir nafni Búmannna hsf. Sameiningin hefur áhrif á samanburð milli ára, eigið fé ofl.

**2 Reikningsskilaaðferðir****a Grundvöllur reikningsskilana**

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að öðru leyti en því að fasteignir eru færðar á gangvirði og eignarhlutir í dótturfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.

**b Skráning tekna**

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

**c Fasteignir**

Fasteignir (land og íbúðaeignir) sem eru í eigu félagsins til að afla búsetutekna og leigutekna. Fasteignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat fasteigna. Gangvirðisbreyting fasteigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fasteigna í rekstrarreikningi.

Afkoma af sölu fasteigna er mismunur á bókfærðu verði fasteigna við sölu og söluverði og er fært, undir liðnum gangvirðisbreyting fasteigna, í rekstrarreikningi.

Við ákvörðun á gangvirði fasteigna er stuðst við fasteignamat sem gefið er út af Þjóðskrá Íslands, að teknu tilliti til breytinga á vísitölu íbúðarverð frá því að fasteignamat er gefið út fram til júniloka. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat gangvirði fasteigna eins og það var í næstliðnum febrúar mánuði. Fasteignamat 2019 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2018. Frá febrúar 2018 til júní 2018 hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 1,9%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteigna kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Við mat á fasteignum félagsins í júnílok árs 2018 er stuðst við fasteignamat sem er í gildi í lok árs og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til júní 2018 eða 1,9%.

**d Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir**

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.

**e Eignarhlutir í dótturfélögum**

Eignarhlutir í dótturfélagi eru færðir á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir upphaflega skráningu er færð hlutdeild í afkomu og öðrum breytingum eigin fjár færð til hækkunar eða lækkunar á eignarhlutum. Ekki er gerður samstæðureikningur þar sem eignarhlutanna var aflað í þeim tilgangi að endurselja þá.

**f Viðskiptakröfur**

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

**g Handbært fé**

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

**h Tekjuskattur**

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í árshlutareikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og árshlutareikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í árshlutareikningi. Skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að teknu tilliti til óvissu um nýtingu yfirfæranlegs taps.

**i Langtímaskuldir**

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádragnum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru fjærð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

**j Viðskiptaskuldir**

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

<b>3 Laun og launatengd gjöld:</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun.....	25.782.268	45.659.254
Lífeyrissjóðsframlag.....	2.663.074	4.501.345
Önnur launatengd gjöld.....	2.256.272	3.787.152
	<u>30.701.614</u>	<u>53.947.751</u>
Stöðugildi að meðaltali á tímabilinu.....	4	3

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 10,8 millj. kr. á tímabilinu.

<b>4 Fasteignir</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	8.993.562.725	9.080.733.111
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....	834.408.911	0
Selt á tímabilinu.....	(76.300.752)	(87.170.386)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í lok tímabils.....	<u>9.751.670.884</u>	<u>8.993.562.725</u>
Matsbreyting 1.1.....	7.970.286.858	6.052.677.971
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....	280.237.128	0
Fært út við sölu.....	(26.468.031)	15.539.064
Breyting tímabilsins.....	<u>1.679.845.980</u>	<u>1.902.069.823</u>
Matsbreyting í lok tímabils.....	<u>9.903.901.935</u>	<u>7.970.286.858</u>
Bókfært verð .....	19.655.572.819	16.963.849.583

#### **Fasteignamat og brunabótamat**

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 19.295 millj. kr. í lok júní 2018 (2017: 15.558 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 17.230 millj. kr. (2017: 14.210 millj. kr.).

#### **Veðsetningar**

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 13.018 millj. kr. í lok júní 2018.

#### **5 Eignarhlutir í dótturfélögum**

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

	<b>Eignarhlutur</b>	<b>Nafnverð</b>	<b>Hlutdeild í afkomu</b>	<b>Bókfært verð</b>
Búskálar ehf.....	100%	500.000	0	12.179.799
		<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>12.179.799</u>

**6 Viðskipti við tengda aðila**

Tengdir aðilar félagsins eru dótturfélög. Upplýsingar varðandi tengda aðila eru eftirfarandi:

	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kröfur á Leigufélag Búmannna ehf, dótturfélag.....	0	6.749.577
Skuldir við Búskálar ehf, dótturfélag.....	(12.097.764)	(12.097.764)

Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipta við ótengda aðila. Engin niðurfærsla hefur verið færð vegna lána til tengdra aðila.

**7 Viðskiptakröfur**

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Viðskiptakröfur .....	19.491.443	24.898.686
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	0	0
Viðskiptakröfur, nettó .....	<u>19.491.443</u>	<u>24.898.686</u>

Viðskiptakröfur eru metnar í árslok varðandi niðurfærsluþörf til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Er það mat stjórnenda að ekki sé þörf á niðurfærslu viðskiptakrafna í lok tímabilsins vegna tapsáhættu og eru því viðskiptakröfur metnar á nafnverði.

**8 Eigið fé**

Yfirlit um breytingar á eigið fé:

	<b>Stofngjald</b>	<b>Endurmats- reikningur</b>	<b>Ójafnað tap</b>	<b>Eigið fé samtals</b>
Eigið fé 1.1.....	9.548.468	7.197.760.296	(3.044.799.449)	4.162.509.315
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....		269.837.925	(269.837.925)	0
Hækkun vegna nýrra félaga.....	176.000			176.000
Hagnaður tímabilsins.....		1.343.876.784	111.265.118	1.455.141.902
Eigið fé 30.06.2018.....	<u>9.724.468</u>	<u>8.811.475.005</u>	<u>(3.203.372.256)</u>	<u>5.617.827.217</u>

Samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög er óheimilt að greiða út arð í félaginu.

**9 Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	1.214.201.129	764.137.753
Tekjuskattsskuldbinding Leigufélags Búmannna ehf í ársbyrjun.....	58.056.984	0
Reiknaður tekjuskattur.....	149.103.822	450.063.376
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils.....	<u>1.421.361.935</u>	<u>1.214.201.129</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig

Fasteignir.....	1.980.780.388	1.594.057.372
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(1.118.836.906)	(759.712.486)
Samtals.....	<u>861.943.482</u>	<u>834.344.886</u>
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	559.418.453	379.856.243
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>1.421.361.935</u>	<u>1.214.201.129</u>

**10 Langtímaskuldir:**

Yfirlit um skuldir við Íbúðarlánasjóð:	30.6.2018	31.12.2017
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, meðalvextir 4,7%.....	12.895.585.262	11.985.704.965
Næsta árs afborganir.....	73.362.074	69.838.788
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	<u>12.968.947.336</u>	<u>12.055.543.753</u>

Afborganir langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

Árið 2018/2019.....	69.838.788
Árið 2019/2020.....	73.120.866
Árið 2020/2021.....	76.557.019
Árið 2021/2022.....	80.155.218
Árið 2022/2023.....	83.923.431
Síðar.....	<u>11.671.948.431</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	<u>12.055.543.753</u>

**11 Önnur mál**

Með því að nauðasamningur félagsins varð skuldbindandi í janúar 2016 voru uppfyllt skilyrði til að ganga endanlega frá samningi félagsins og Íbúðalánasjóðs um fjárhagslega endurskipulagningu en drög að slíkum samningi voru forsenda fyrir því frumvarpi að nauðasamningi sem kröfuhafar félagsins samþykktu í atkvæðagreiðslu. Íbúðalánasjóður afskrifaði lán að fjárhæð 561 millj. kr. og öll lán félagsins voru lengd í 50 ár.

Samkvæmt samningnum tók Búmenn hsf. á sig ýmsar kvaðir og skuldbindingar og vanefni félagið skuldbindingar sínar eða reynist yfirlýsingar félagsins rangar hefur Íbúðalánasjóður frjálssar hendur um innheimtu krafna og getur þá dregið til baka án frekari tilkynninga loforð um niðurfellingu eftirstöðva lánanna og afléttingu veða samkvæmt samningi um fjárhagslega endurskipulagningu. Engar vanefndir hafa orðið af hálfu félagsins á samningi þessum.