

Ársreikningur 2020



Akraneskaupstaður

Fasteignafélag
Akraneskaupstaðar slf.

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun endurskoðanda	3-4
Skýrsla og áritun stjórnar	5
Rekstrarreikningur	7
Efnahagsreikningur	8-9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11-15
Rekstur deilda	16

Fasteignafélag Akraness slf.
kt. 630905-1330
Stílholti 16-18
300 Akranesi

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. fyrir árið 2020. Ársreikningurinn greinist í rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2020, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema það sé ekki lengur til staðar.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka, ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitungu við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé fram hjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar, eða ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni haft neikvæð áhrif á rekstrarhæfi félagsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins , frh.:

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirliti.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar, sem fylgir ársreikningi þessum, eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Akranesi, maí 2021.

Endurskoðunarstofan Álit ehf.

Löggiltur endurskoðandi

Skýrsla og áritun stjórnar

Tilgangur félagsins er að eiga og reka fasteignir, stunda eignaumsýslu, ásamt tengdum rekstri. Félagið er stofnað með það að markmiði að starfa sem rekstrar- og eignarhaldsfélag um fasteignir í þágu Akraneskaupstaðar. Akraneskaupstaður ábyrgist allar skuldbindingar félagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi var tap félagsins 43 millj. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 135,7 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 2.001 millj. kr. og heildarskuldir 1.311,5 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 689,5 millj. kr.

Félagið er að fullu í eigu Akraneskaupstaðar, með beinni eignaraðild 99%, annað í eigu einkahlutafélags sem kaupstaðurinn á.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2020, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, mars 2021.

Stjórn:

Rekstrarreikningur ársins 2020

	Skýr.	2020	2020 Áætlun	2019
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		135.734.000	141.932.000	119.749.913
Rekstrargjöld:				
Laun og launatengd gjöld	4	142.097	71.857	0
Önnur rekstrargjöld	5	45.472.128	70.854.000	40.115.239
Afskriftir	7	53.162.837	53.972.220	45.312.822
	2	98.777.062	124.898.077	85.428.061
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		36.956.938	17.033.923	34.321.852
Fjármagnsliðir:				
Vaxtagjöld, eigin fyrirtæki	6	(80.099.735)	(70.932.319)	(46.728.727)
Rekstrarafkoma (neikvæð) af reglulegri starfsemi		(43.142.797)	(53.898.396)	(12.406.875)
Aðrir liðir:				
Söluhagnaður eigna		0	0	5.414.707
Rekstrarafkoma ársins (neikvæð)	1,2,3	(43.142.797)	(53.898.396)	(6.992.168)

Efnahagsreikningur

Eignir:

31.12.2020

31.12.2019

Fastafjármunir:

Varanlegir rekstrarfjármunir:

Fasteignir	2,7-9	2.000.922.490	1.611.409.172
Fastafjármunir		2.000.922.490	1.611.409.172

Veltufjármunir:

Skammtímakröfur:

Aðalsjóður			20.767.589
Veltufjármunir		0	20.767.589

Eignir samtals

2.000.922.490
1.632.176.761

31. desember 2020

Eigið fé og skuldir:

		31.12.2020	31.12.2019
Eigið fé:			
Annað eigið fé		689.444.419	732.587.216
	Eigið fé 10	<u>689.444.419</u>	<u>732.587.216</u>
Skuldbindingar:			
Kvöð vegna virðisaukaskatts	3,11		
Langtímaskuldir:			
Aðalsjóður	12	<u>1.213.749.051</u>	<u>843.105.581</u>
Skammtímaskuldir:			
Aðalsjóður		22.200.211	
Aðalsjóður, áfallnir vextir		3.198.578	3.580.546
Næsta árs afborganir langtímaskulda		<u>72.330.230</u>	<u>52.903.418</u>
	Skammtímaskuldir 13	<u>97.729.019</u>	<u>56.483.964</u>
	Skuldir samtals	<u>1.311.478.070</u>	<u>899.589.545</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>2.000.922.489</u>	<u>1.632.176.761</u>

Sjóðstreymi árið 2020

	2020	2020 Áætlun	2019
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarafkoma ársins (neikvæð)	(43.142.797)	(53.898.000)	(6.992.168)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	53.162.837	53.972.000	45.312.822
Verðbætur langtímaskulda	34.797.570	26.266.000	17.139.993
Söluhagnaður eigna			(5.414.707)
Veltufé frá rekstri	<u>44.817.610</u>	<u>26.340.000</u>	<u>50.045.940</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímalíðir, lækkun			199.156
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(381.968)		3.517.405
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	<u>(381.968)</u>	<u>0</u>	<u>3.716.561</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>44.435.642</u>	<u>26.340.000</u>	<u>53.762.501</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	(442.676.154)	(461.973.865)	(350.648.769)
Söluverð eigna			16.500.000
	<u>(442.676.154)</u>	<u>(461.973.865)</u>	<u>(334.148.769)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Nýtt langtímalán aðalsjóður	410.000.000	560.000.000	350.000.000
Afborganir langtímalána, aðalsjóður	(54.727.288)	(52.646.000)	(39.452.079)
Aðalsjóður, breyting	42.967.800	(71.720.135)	(30.161.653)
	<u>398.240.512</u>	<u>435.633.865</u>	<u>280.386.268</u>
Hækkun á handbæru fé	0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun	0	0	0
Handbært fé í árslok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar

Grundvöllur reikningsskilanna:

1. Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitarstjórnarlög, lög um ársreikninga nr. 3/2006, reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga nr. 1212/2015. Ársreikningurinn byggir í meginatriðum á sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Mikilvægar reikningsskilaaðferðir:

2. Reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum, nema annað sé tekið fram.

Innlausn tekna

- a. Tekjur af veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við þá þjónustu sem veitt hefur verið til uppgjörsdags.

Áfallnar vaxtatekjur eru færðar til tekna í samræmi við höfuðstól og skilmála vaxtaberandi krafna.

Færsla gjalda

- b. Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Verðlags- og gengisviðmið

- c. Eignir og skuldir, sem bundnar eru verðlagsvísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar í ársreikninginn miðað við verðlag eða gengi í árslok. Verðlagsbreytingar og gengismunur sem myndast eru færð í rekstrarreikning.

Varanlegir rekstrarfjármunir

- d. Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádrægnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlags-verði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Ár

Fasteignir 40

Eignir utan efnahagsreiknings

- h. Fjárfesting í lausafjármunum sem keyptir voru fyrir ársbyrjun 2002 er ekki færð til eignar í efnahagsreikningi.

Fjárhagsáætlun og sundurliðanir ársreiknings

- j. Fjárhagsáætlun félagsins fyrir árið 2020 er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi, sjóðstreymisýfirliti og skýringum. Um er að ræða fjárhagsáætlun með viðaukum sem bæjarstjórn hefur samþykkt. Gerð er grein fyrir upphaflega samþykktri fjárhagsáætlun, samþykktum viðaukum og fjárhagsáætlun með viðaukum í skýringu nr. 14.

Sundurliðanir ársreikningsins í samanburði við fjárhagsáætlun og niðurstöður fyrra árs eru birtar í fylgiriti með ársreikningnum.

Starfsemi félagsins:

3. Tilgangur félagsins er að eiga og reka fasteignir, stunda eignaumsýslu, ásamt tengdum rekstri. Félagið er stofnað með það að markmiði að starfa sem rekstrar- og eignarhaldsfélag um fasteignir í þágu Akraneskaupstaðar.

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf. hefur fengið sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu fasteignar skv. II. kafla reglugerðar nr. 577/1989. Með skráningunni tekur félagið á sig kvöð um leiðréttingu innskatts verði breytingar á notkun fasteignarinnar sem hefur för með sér breytingu á frádráttarrétti innskatts.

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Launagjöld:	2020	2020	2019
		Áætlun	
4. Launagjöld greinast þannig:			
Laun	123.609	61.806	
Lífeyrissjóður	9.889	5.544	
Launatengd gjöld	8.599	4.507	
	<u>142.097</u>	<u>71.857</u>	<u>0</u>

Rekstrargjöld:

5. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur	4.507.514		2.339.992
Prentun, sími, flutningsgjöld og auglýsingar	190.500		59.371
Sérfræðipjónusta	1.548.283	500.000	818.813
Ýmis aðkeypt þjónusta	1.826.802	29.000	4.970.951
Innri þjónustukaup	4.024.016	4.245.000	
Leigugreiðslur	534.924	599.000	534.924
Orkukaup			13.818
Mannvirkjagerð og viðhald	7.010.325	35.143.000	5.587.667
Vátryggingar og opinber gjöld	25.829.764	30.338.000	25.789.703
	<u>45.472.128</u>	<u>70.854.000</u>	<u>40.115.239</u>

Fjármagnsliðir:

6. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld eigin fyrirtækja	80.099.735	70.932.319	46.728.727
Fjármagnsliðir samtals	<u>(80.099.735)</u>	<u>(70.932.319)</u>	<u>(46.728.727)</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir:

7. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:					
	Skóla- mannvirki	Íþrótt- mannvirki	Safnahús	Frístunda- miðstöð	Samtals
Heildarverð í ársbyrjun	665.899.260	848.050.806	318.340.375	248.047.931	2.080.338.372
Afskrifað í ársbyrjun	(203.069.153)	(180.528.535)	(81.574.707)	(3.756.804)	(468.929.199)
Bókfært verð í ársbyrjun	462.830.107	667.522.271	236.765.668	244.291.127	1.611.409.173
Viðbót á árinu	43.174.216	390.639.360		0	433.813.576
Viðbót millifærð		8.862.578		0	8.862.578
Afskrifað á árinu	(16.597.373)	(22.405.764)	(7.958.508)	(6.201.192)	(53.162.837)
Bókfært verð í árslok	<u>489.406.950</u>	<u>1.044.618.445</u>	<u>228.807.160</u>	<u>238.089.935</u>	<u>2.000.922.490</u>
Heildarverð samtals	709.073.476	1.247.552.744	318.340.375	248.047.931	2.523.014.526
Afskrifað samtals	(219.666.526)	(202.934.299)	(89.533.215)	(9.957.996)	(522.092.036)
Bókfært verð í árslok	<u>489.406.950</u>	<u>1.044.618.445</u>	<u>228.807.160</u>	<u>238.089.935</u>	<u>2.000.922.490</u>
Afskriftarhlutföll	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Fjárfesting

8. Fjárfestingar í varanlegum rekstarfjármunum á árinu 2020 greinast þannig:

	Fjárfesting ársins	Fjárfesting áætlun
<i>Fasteignir</i>		
Fimleikahús	382.964.519	410.585.788
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum	7.674.841	10.000.000
Leikskóli	43.174.216	41.388.077
	<u>433.813.576</u>	<u>461.973.865</u>

Fasteignamat og vátryggingaverð

9. Bókfært verð, vátryggingarmat og flatarmál fasteigna í árslok greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m ²
Íþróttamannvirki	712.110.000	1.315.270.000	292.579.548	8.888,8
Bókasafn	142.350.000	405.450.000	228.807.160	1.122,1
Tónlistarskóli	173.200.000	542.400.000	262.438.441	1.293,4
Leikskóli Ketilsflöt	207.050.000	485.700.000	183.794.293	1.182,7
Garðavellir frístundahús	199.800.000	458.400.000	238.089.935	1.012,0
Fimleikahús	230.400.000	488.356.000	732.886.608	1.858,3
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum			19.152.288	
Leikskóli nýbygging			43.174.216	
	<u>1.664.910.000</u>	<u>3.695.576.000</u>	<u>2.000.922.489</u>	<u>15.357</u>

Eigið fé:

10. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2020	31.12.2019
Eigið fé í ársbyrjun	732.587.216	739.579.384
Rekstarafkoma ársins, (neikvæð)	(43.142.797)	(6.992.168)
	<u>689.444.419</u>	<u>732.587.216</u>

Skuldbindingar:

11. Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf. hefur fengið sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu fasteignar skv. II. kafla reglugerðar nr. 577/1989. Með skráningunni tekur félagið á sig kvöð um leiðréttingu innskatts verði breytingar á notkun fasteignarinnar sem hefur í för með sér breytingu á frádráttarrétti innskatts sem nam í árslok um 375 millj. kr.

Langtímaskuldir:

	31.12.2020
Langtímaskuldir í ársbyrjun	896.008.999
Nýtt lán frá aðalsjóð	410.000.000
Afborganir ársins	(54.727.288)
Verðbætur	34.797.570
Langtímaskuldir samtals	<u>1.286.079.281</u>
Næsta árs afborganir	(72.330.230)
	<u>1.213.749.051</u>
Vaxtakjör í árslok 2020	4%

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:

Árið 2021	72.330.230
Árið 2022	75.069.533
Árið 2023	77.913.791
Árið 2024	80.867.064
Árið 2025	83.933.569
Síðar	895.965.094
	<u>1.286.079.281</u>

Viðskipti við tengda aðila:

13. Viðskipti við önnur fyrirtæki Akraneskaupstaðar á árinu og staða skammtíma- og langtímaskulda í árlök 2020 greinast þannig:

	Tekjur	Rekstar- gjöld	Vaxta- gjöld	Skammtíma- skuldir 31.12.2020	Langtímalán 31.12.2020
Akraneskaupstaður	<u>135.734.000</u>	<u>4.024.016</u>	<u>80.099.735</u>	<u>97.729.019</u>	<u>1.213.749.051</u>

Rekstur deilda árið 2020

	Sameiginlegir liðir	Íþróttamennvirki	Garðavellir frístudamiðstöð	Tónlistarskólinn	Leikskólinn Akrasel	Bókasafn	Firngleika- hús	Samtals	Áætlun
Rekstrarkjör:									
Húsaleiga	0	43.200.000	15.400.000	34.800.000	21.294.000	11.760.000	9.280.000	135.734.000	141.932.000
Rekstrargjöld:									
Laun og launatengd gjöld	142.097	1.192.847	190.500	206.467	2.199.067	909.133		142.097	71.857
Vörukaup og viðhaldsvörur								4.507.514	
Prentun, sími, flutningsgjöld og auglýsingar								190.500	
Sérfræðipjónusta	799.159	198.438	105.310	387.781	245	361.343		1.548.283	500.000
Ýmis aðkeypt þjónusta		29.821		811.704		711.105		1.826.802	29.000
Innri þjónustukaup	3.445.816			18.410	362.092	167.877		4.024.016	4.245.000
Leigugreiðslur		1.037.497	304.515	285.972		248.952		534.924	599.000
Mannvirkjagerð og viðhald		14.720.933	1.887.019	988.155	3.496.432	1.183.726		7.010.325	35.143.000
Vátryggingar og opinber gjöld		17.179.536	2.487.344	3.613.363	3.955.791	1.272.918	379.740	25.829.764	30.338.000
	4.387.072			6.311.852	10.013.627	4.855.054	379.740	45.614.225	70.925.857
Rekstrarafkoma fyrir afskriftir og fjármagnslíð	(4.387.072)	26.020.464	12.912.656	28.488.148	11.280.373	6.904.946	8.900.260	90.119.775	71.006.143
Afskriftir	0	16.247.052	6.201.192	9.809.856	6.787.517	7.958.508	6.158.712	53.162.837	53.972.220
Rekstrarafkoma án fjármagnslíða	(4.387.072)	9.773.412	6.711.464	18.678.292	4.492.856	(1.053.562)	2.741.548	36.956.938	17.033.923
Fjármagnslíðir:									
Vaxtagjöld eigin fyrirtæki	(80.099.735)							(80.099.735)	(70.932.319)
	(80.099.735)	0	0	0	0	0	0	(80.099.735)	(70.932.319)
Afkoma ársins, jákvæð (neikvæð)	(84.486.807)	9.773.412	6.711.464	18.678.292	4.492.856	(1.053.562)	2.741.548	(43.142.797)	(53.898.396)