

# Ársreikningur 2014



Akraneskaupstaður

Fasteignafélag  
Akraneskaupstaðar slf.

## Efnisyfirlit

---

	Bls.
Áritun endurskoðanda .....	3
Skýrsla og áritun stjórnar .....	5
Rekstrarreikningur .....	7
Efnahagsreikningur .....	8-9
Sjóðstreymi .....	10
Skýringar .....	11-14
Rekstur deilda.....	15

## Áritun endurskoðanda

---

Til stjórnar Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðunin felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sveitarfélagsins. Endurskoðunin felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2014, efnahag þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar félagsins 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, 12. maí 2015.

**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 nam hagnaður félagsins 0,6 millj. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 102 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 1.165 millj. kr. og heildarskuldir 439 millj. kr., sem er innri staða við Aðalsjóð. Eigið fé í lok ársins nam 726 millj. kr.

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

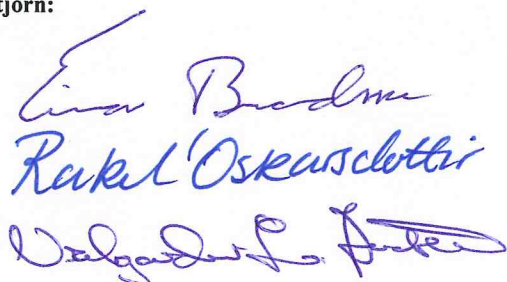
Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við sveitarstjórnarlög, lög um ársreikninga, reglugerð um bókhald og ársreikninga sveitarfélaga og auglýsingar ráðuneytis sveitarstjórnarmála um reikningsskil sveitarfélaga.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2014 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, 9. apríl 2015.

Stjórn:

  
Einar Brádmann  
Rakel Óskarsdóttir  
Valgerður P. Jónsdóttir

## Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2014 Áætlun	2013
<b>Rekstrartekjur:</b>				
Húsaleiga .....	2	82.180.000	88.080.000	88.080.000
Millifært vegna afnota Eignasjóðs .....		19.828.000		31.168.000
		<u>102.008.000</u>	<u>88.080.000</u>	<u>119.248.000</u>
<b>Rekstrargjöld:</b>				
Laun og launatengd gjöld .....	8	53.427	298.000	51.358
Önnur rekstrargjöld .....	3,9	35.185.162	36.989.000	35.005.189
Afskriftir .....	5,11	42.812.985	38.271.000	42.812.968
		<u>78.051.574</u>	<u>75.558.000</u>	<u>77.869.515</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða .....		23.956.426	12.522.000	41.378.485
<b>Fjármagnsliðir:</b>				
Vaxtatekjur .....		1.149.559		0
Vaxtagjöld .....		(24.538.693)	(45.375.000)	(40.202.784)
	4,10	<u>(23.389.134)</u>	<u>(45.375.000)</u>	<u>(40.202.784)</u>
Hagnaður (Tap) ársins .....	1,6 7,17	<u>567.292</u>	<u>(32.853.000)</u>	<u>1.175.701</u>

## Efnahagsreikningur

<b>Eignir:</b>		31.12.2014	31.12.2013
<b>Fastafjármunir:</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir:	5		
Fasteignir .....	11,12	1.155.406.872	1.198.219.857
	Fastafjármunir	<u>1.155.406.872</u>	<u>1.198.219.857</u>
<b>Aðrar eignir</b>			
Endursölueignir:			
Faxabraut 3 .....		9.899.977	9.899.977
	Aðrar eignir	<u>9.899.977</u>	<u>9.899.977</u>
<b>Veltufjármunir:</b>			
Skammtímakröfur:			
Aðalsjóður .....			903.614
	Veltufjármunir	<u>0</u>	<u>903.614</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>1.165.306.849</u></u>	<u><u>1.209.023.448</u></u>



## 31. desember 2014

## Eigið fé og skuldir:

		31.12.2014	31.12.2013
<b>Eigið fé:</b>			
Annað eigið fé .....		<u>725.897.572</u>	<u>725.330.279</u>
	Eigið fé 13	<u>725.897.572</u>	<u>725.330.279</u>
<b>Skuldbindingar:</b>			
Kvöð vegna virðisaukaskatts .....	14		
Þjónustu- og verksamningar .....	15		
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Aðalsjóður .....	16	<u>401.024.129</u>	<u>456.283.215</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Aðalsjóður .....		12.440.673	
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....		<u>25.944.475</u>	<u>27.409.954</u>
	Skammtímaskuldir	<u>38.385.148</u>	<u>27.409.954</u>
	Skuldir samtals	<u>439.409.277</u>	<u>483.693.169</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><b>1.165.306.849</b></u>	<u><b>1.209.023.448</b></u>

## Sjóðstreymi árið 2014

	2014	2014 Áætlun	2013
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður (Tap) ársins .....	567.292	(32.853.000)	1.175.701
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	42.812.985	38.271.000	42.812.968
Verðbætur langtímaskulda .....	4.991.314	25.377.000	19.259.891
Veltufé frá rekstri	<u>48.371.591</u>	<u>30.795.000</u>	<u>63.248.560</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>48.371.591</u>	<u>30.795.000</u>	<u>63.248.560</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir langtímalána .....	(61.715.878)	(26.304.000)	(62.265.791)
Aðalsjóður, breyting .....	13.344.287	(4.491.000)	(982.769)
	<u>(48.371.591)</u>	<u>(30.795.000)</u>	<u>(63.248.560)</u>
Hækkun á handbæru fé .....	0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun .....	0	0	0
<b>Handbært fé í árslok .....</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Skýringar

### Reikningsskilaaðferðir:

#### *Grundvöllur reikningsskilanna*

1. Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitarstjórnarlög, lög um ársreikninga, reglugerð um bókhald og ársreikninga sveitarfélaga og auglýsingar innanríkisráðuneytisins um reikningsskil sveitarfélaga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

#### *Innlausn tekna*

2. Tekjur af veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við þá þjónustu sem veitt hefur verið til uppgjörsdags. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra og tengdan kostnað.

#### *Færsla gjalda og fjárfestingar*

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

#### *Verðlags- og gengisviðmið*

4. 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 er færður í rekstrarreikning.

#### *Varanlegir rekstrarfjármunir*

5. Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Ár

Fasteignir ..... 33-40

#### *Fjárhagsáætlun og sundurliðanir*

6. Fjárhagsáætlun félagsins fyrir árið 2014 er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi, stjóðstreymisyfirliti og skýringum. Um er að ræða fjárhagsáætlun með viðaukum sem stjórn félagsins hefur samþykkt.

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

### Starfsemi félagsins:

7. 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 fõr með sér breytingu á frádráttarrétti innskatts.

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Launagjöld:	2014	2014 Áætlun	2013
8. Launagjöld greinast þannig:			
Laun .....	45.495	256.000	44.109
Lífeyrissjóður .....	4.108	22.000	3.528
Launatengd gjöld .....	3.824	20.000	3.721
	<u>53.427</u>	<u>298.000</u>	<u>51.358</u>

Rekstrargjöld:

9. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur .....	2.567.748		3.156.035
Prentun, sími, flutningsgjöld og auglýsingar .....			14.540
Sérfræðipjónusta .....	698.886	297.000	543.624
Ýmis aðkeypt þjónusta .....	2.896.594	1.597.000	2.093.263
Leigugreiðslur .....	582.289	1.390.000	1.070.537
Orkukaup .....	5.200.596	4.921.000	4.785.366
Mannvirkjagerð og viðhald .....	3.493.660	9.529.000	4.662.914
Vátryggingar og opinber gjöld .....	19.745.389	19.255.000	18.678.910
	<u>35.185.162</u>	<u>36.989.000</u>	<u>35.005.189</u>

Fjármagnsliðir:

10. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármunatekjur</i>			
Vaxtatekjur eigin fyrirtækja .....	1.149.559	0	0
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld eigin fyrirtækja .....	24.538.693	45.375.000	40.202.784
Fjármagnsliðir samtals	<u>(23.389.134)</u>	<u>(45.375.000)</u>	<u>(40.202.784)</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir:

11. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:				
	Íþrótta- mannvirki	Safnahús	Skóla- mannvirki	Samtals
Heildarverð í ársbyrjun .....	482.558.070	318.340.375	665.899.260	1.466.797.705
Afskrifað í ársbyrjun .....	(134.876.660)	(33.823.659)	(99.877.529)	(268.577.848)
Bókfært verð í ársbyrjun .....	<u>347.681.410</u>	<u>284.516.716</u>	<u>566.021.731</u>	<u>1.198.219.857</u>
Afskrifað á árinu .....	(17.655.873)	(7.958.508)	(17.198.604)	(42.812.985)
Bókfært verð í árslok .....	<u>330.025.537</u>	<u>276.558.208</u>	<u>548.823.127</u>	<u>1.155.406.872</u>
Heildarverð samtals .....	437.142.058	318.340.375	665.899.260	1.421.381.693
Afskrifað samtals .....	(107.116.521)	(41.782.167)	(117.076.133)	(265.974.821)
Bókfært verð í árslok .....	<u>330.025.537</u>	<u>276.558.208</u>	<u>548.823.127</u>	<u>1.155.406.872</u>
Afskriftarhlutföll .....	3%	2,5%	2,5-8%	
Vátryggingarmat .....	957.360.000	294.500.000	759.950.000	2.011.810.000
Fasteignamat .....	500.840.000	131.450.000	272.750.000	905.040.000

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

*Fasteignamat og váttryggingaverð*

12. Bókfært verð, váttryggingarmat og flatarmál fasteigna í árslok greinist þannig:

Varanlegir rekstrarfjármunir:	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m <sup>2</sup>
Íþróttamannvirki .....	500.840.000	957.360.000	330.025.537	8.888,8
Bókasafnið .....	131.450.000	294.500.000	276.558.208	1.122,1
Tónlistarskólinn .....	123.400.000	400.900.000	321.297.577	1.293,4
Leikskólinn Ketilsflöt .....	149.350.000	359.050.000	227.525.550	1.182,7
	<u>905.040.000</u>	<u>2.011.810.000</u>	<u>1.155.406.872</u>	<u>12.487,0</u>
Endursölueignir:				
Faxabraut 3 .....	<u>3.960.000</u>	<u>14.036.000</u>	<u>9.899.977</u>	<u>94,0</u>

**Eigið fé:**

13. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2014	31.12.2013
Eigið fé í ársbyrjun .....	725.330.280	724.154.578
Hagnaður ársins .....	<u>567.292</u>	<u>1.175.701</u>
	<u>725.897.572</u>	<u>725.330.279</u>

**Skuldbindingar:**

14. 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 fõr með sér breytingu á frádráttarrétti innskatts sem nam í árslok að nafnverði um 142,4 millj. kr.

15. Þjónustu- og verksamningar:

Engir virkir verk- og þjónustusamningar voru við félagið í árslok.

**Langtímaskuldir:**

16. Breyting langtímaskulda á árinu greinast þannig: 31.12.2014

Langtímaskuldir í ársbyrjun .....	483.693.168
Afborganir ársins .....	(61.715.878)
Verðbætur .....	<u>4.991.314</u>
Langtímskuldir samtals .....	426.968.604
Næsta árs afborganir .....	<u>(25.944.475)</u>
	<u>401.024.129</u>

Vaxtakjör í árslok 2014 ..... 4%

Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:

Árið 2015 .....	25.944.475
Árið 2016 .....	26.982.254
Árið 2017 .....	28.061.544
Árið 2018 .....	29.184.006
Árið 2019 .....	30.351.366
Síðar .....	<u>286.444.959</u>
	<u>426.968.604</u>





## Rekstur deilda 2014

	Sameiginlegir liðir	Íþróttamannvirki	Tónlistarskólinn	Leikskólinn Akrasel	Bókasafn	Endurseljalæg fasteign	Samtals	Áætlun
<b>Rekstrartekjur:</b>								
Húsaleiga .....	44.020.000		17.000.000	12.720.000	8.440.000		82.180.000	88.080.000
Millifært vegna afnot eignasjóðs .....	10.832.000		4.052.000	2.999.000	1.945.000		19.828.000	
	0		21.052.000	15.719.000	10.385.000	0	102.008.000	88.080.000
<b>Rekstrargjöld:</b>								
Laun og launatengd gjöld .....	53.427						53.427	298.000
Vörukaup og viðhaldsvörur .....		461.897	1.230.459	629.920	245.472		2.567.748	
Sérfræðipjónusta .....	255.600		241.200		202.086		698.886	297.000
Ýmis aðkeypt þjónusta .....	2.133.917	239.839	78.276	327.901	116.661		2.896.594	1.597.000
Leigugreiðslur .....		15.821	285.972	29.680	250.816		582.289	1.390.000
Orkukaup .....		5.133.643				66.953	5.200.596	4.921.000
Mannvinkjagerð og viðhald .....		1.520.517	461.595	1.108.061	403.487		3.493.660	9.529.000
Vátryggingar og opinber gjöld .....		11.752.773	3.426.204	3.254.220	1.123.677	188.515	19.745.389	19.255.000
	2.442.944	19.124.490	5.723.706	5.349.782	2.342.199	255.468	35.238.589	37.287.000
Rekstrarhagnaður (Rekstrartap) fyrir afskriftir og fjármagnsliði .....	(2.442.944)	35.727.510	15.328.294	10.369.218	8.042.801	(255.468)	66.769.411	50.793.000
Afskriftir .....		17.655.873	9.809.856	7.388.748	7.958.508		42.812.985	38.271.000
(Rekstrartap) Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða .....	(2.442.944)	18.071.637	5.518.438	2.980.470	84.293	(255.468)	23.956.426	12.522.000
<b>Fjármagnsliðir:</b>								
Vaxtatekjur eigin fyrirtæki .....	1.149.559						1.149.559	
Vaxtagjöld eigin fyrirtæki .....	(24.538.693)						(24.538.693)	(45.375.000)
	(23.389.134)	0	0	0	0	0	(23.389.134)	(45.375.000)
<b>Hagnaður (Tap) ársins .....</b>	<b>(25.832.078)</b>	<b>18.071.637</b>	<b>5.518.438</b>	<b>2.980.470</b>	<b>84.293</b>	<b>(255.468)</b>	<b>567.292</b>	<b>(32.853.000)</b>