

# Ársreikningur 2015



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 2015. 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 álit 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 víska fái 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 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, 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, 10. maí 2016.

**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 358 þús. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 97,4 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 1.135,6 millj. kr. og heildarskuldir 409,4 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 726,2 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 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2015 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, apríl 2016.

**Stjórn:**

## Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2015 Áætlun	2014
<b>Rekstrartekjur:</b>				
Húsaleiga .....		81.000.000	81.000.000	82.180.000
Innri afnot eignasjóðs .....		16.350.000	28.350.000	19.828.000
	2	<u>97.350.000</u>	<u>109.350.000</u>	<u>102.008.000</u>
<b>Rekstrargjöld:</b>				
Laun og launatengd gjöld .....	4	114.776	313.000	53.427
Önnur rekstrargjöld .....	5	31.670.726	35.234.000	35.185.162
Afskriftir .....	7	38.271.384	38.272.000	42.812.985
	2	<u>70.056.886</u>	<u>73.819.000</u>	<u>78.051.574</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða .....		27.293.114	35.531.000	23.956.426
<b>Fjármagnsliðir:</b>				
Vaxtatekjur .....				1.149.559
Vaxtagjöld .....		(26.935.377)	(33.000.000)	(24.538.693)
	6	<u>(26.935.377)</u>	<u>(33.000.000)</u>	<u>(23.389.134)</u>
<b>Hagnaður ársins .....</b>	1,2,3	<u><b>357.737</b></u>	<u><b>2.531.000</b></u>	<u><b>567.292</b></u>

## Efnahagsreikningur

---

### Eignir:

31.12.2015

31.12.2014

#### Fastafjármunir:

Varanlegir rekstrarfjármunir:

Fasteignir .....	2,7,8	1.127.035.465	1.165.306.849
Fastafjármunir		1.127.035.465	1.155.406.872

#### Veltufjármunir:

Skammtímakröfur:

Aðalsjóður .....		8.561.160	
Veltufjármunir		8.561.160	0

Eignir samtals

1.135.596.625

1.165.306.849

## 31. desember 2015

## Eigið fé og skuldir:

		31.12.2015	31.12.2014
<b>Eigið fé:</b>			
Annað eigið fé .....		726.255.309	725.897.572
	Eigið fé 9	<u>726.255.309</u>	<u>725.897.572</u>
<b>Skuldbindingar:</b>			
Kvöð vegna virðisaukaskatts .....	3,10		
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Aðalsjóður .....	11	<u>382.056.311</u>	<u>401.024.129</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Aðalsjóður .....			12.440.673
Aðalsjóður, áfallnir vextir .....		45.477	
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....		<u>27.239.528</u>	<u>25.944.475</u>
	Skammtímaskuldir	<u>27.285.005</u>	<u>38.385.148</u>
	Skuldir samtals	<u>409.341.316</u>	<u>439.409.277</u>

Eigið fé og skuldir samtals

1.135.596.6251.165.306.849

## Sjóðstreymi árið 2015

	2015	2015 Áætlun	2014
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður ársins .....	357.737	2.531.000	567.292
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	38.271.384	38.272.000	42.812.985
Verðbætur langtímaskulda .....	8.610.583	13.000.000	4.991.314
Veltufé frá rekstri	<u>47.239.704</u>	<u>53.803.000</u>	<u>48.371.591</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldir, hækkun .....	45.477		
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum	<u>45.477</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>47.285.181</u>	<u>53.803.000</u>	<u>48.371.591</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður .....	(26.283.348)	(27.554.000)	(61.715.878)
Aðalsjóður, breyting .....	(21.001.833)	(26.249.000)	13.344.287
	<u>(47.285.181)</u>	<u>(53.803.000)</u>	<u>(48.371.591)</u>
Hækkun á handbæru fé .....	0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun .....	0	0	0
<b>Handbært fé í árslok .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



## Skýringar

### Grundvöllur reikningsskilanna:

1. Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitarstjórnarlög, lög um ársreikninga nr. 3/2006, reglugerð um bókhald og ársreikninga sveitarfélaga nr. 1212/2015 og auglýsingar ráðuneytis sveitarstjórnarmála um reikningsskil sveitarfélaga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og 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 er færður í rekstrarreikning.

#### *Varanlegir rekstrarfjármunir*

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

Ár

Fasteignir ..... 33-40

#### *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 2015 er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi, sjóðstremisýfirliti og skýringum. Um er að ræða fjárhagsáætlun með viðaukum sem bæjarstjórn hefur samþykkt. Gerð er grein fyrir upphaflega samþykktu fjárhagsáætlun, samþykktum viðaukum og fjárhagsáætlun með viðaukum í skýringu nr. 12.

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:	2015	2015 Áætlun	2014
4. Launagjöld greinast þannig:			
Laun .....	97.829	269.000	45.495
Lífeyrissjóður .....	8.831	21.000	4.108
Launatengd gjöld .....	8.116	23.000	3.824
	<u>114.776</u>	<u>313.000</u>	<u>53.427</u>

Rekstrargjöld:

5. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur .....	1.412.003		2.567.748
Sérfræðipjónusta .....	633.010	302.000	698.886
Ýmis aðkeypt þjónusta .....	1.438.340	824.000	2.896.594
Leigugreiðslur .....	535.135	1.440.000	582.289
Orkukaup .....	4.598.077	5.153.000	5.200.596
Mannvirkjagerð og viðhald .....	3.473.669	7.167.000	3.493.660
Vátryggingar og opinber gjöld .....	19.580.492	20.348.000	19.745.389
	<u>31.670.726</u>	<u>35.234.000</u>	<u>35.185.162</u>

Fjármagnsliðir:

6. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármunatekjur</i>			
Vaxtatekjur eigin fyrirtækja .....	0	0	1.149.559
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld eigin fyrirtækja .....	26.935.377	33.000.000	24.538.693
Fjármagnsliðir samtals	<u>(26.935.377)</u>	<u>(33.000.000)</u>	<u>(23.389.134)</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir:

7. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:					
	Skóla- mannvirki	Íþrótt- mannvirki	Safnahús	Aðrar eignir	Samtals
Heildarverð í ársbyrjun .....	665.899.260	437.142.058	318.340.375	9.899.977	1.431.281.670
Afskrifað í ársbyrjun .....	(117.076.133)	(107.116.521)	(41.782.167)		(265.974.821)
Bókfært verð í ársbyrjun .....	548.823.127	330.025.537	276.558.208	9.899.977	1.165.306.849
Afskrifað á árinu .....	(17.198.604)	(13.114.272)	(7.958.508)	0	(38.271.384)
Bókfært verð í árslok .....	531.624.523	316.911.265	268.599.700	9.899.977	1.127.035.465
Heildarverð samtals .....	665.899.260	437.142.058	318.340.375	9.899.977	1.431.281.670
Afskrifað samtals .....	(134.274.737)	(120.230.793)	(49.740.675)		(304.246.205)
Bókfært verð í árslok .....	531.624.523	316.911.265	268.599.700	9.899.977	1.127.035.465
Afskriftarhlutföll .....	2,5-8%	3%	2,5%	2,5%	

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

**Fasteignamat og vátryggingaverð**

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m2
Íþróttamannvirki .....	516.140.000	995.290.000	316.911.265	8.888,8
Bókasafnið .....	129.150.000	310.800.000	268.599.700	1.122,1
Tónlistarskólinn .....	126.700.000	421.850.000	311.487.721	1.293,4
Leikskólinn Ketilsflöt .....	150.750.000	372.050.000	220.136.802	1.182,7
Faxabraut 3 .....	4.100.000	14.708.000	9.899.977	94,0
	<u>926.840.000</u>	<u>2.114.698.000</u>	<u>1.127.035.465</u>	<u>12.581</u>

**Eigið fé:**

9. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2015	31.12.2014
Eigið fé í ársbyrjun .....	725.897.572	725.330.280
Hagnaður ársins .....	357.737	567.292
	<u>726.255.309</u>	<u>725.897.572</u>

**Skuldbindingar:**

10. 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 sem nam í árslok um 236 millj. kr.

**Langtímaskuldir:**

11. Breyting langtímaskulda á árinu greinist þannig: 31.12.2015

Langtímaskuldir í ársbyrjun .....	426.968.604
Afborganir ársins .....	(26.283.348)
Verðbætur .....	<u>8.610.583</u>
Langtímskuldir samtals .....	409.295.839
Næsta árs afborganir .....	<u>(27.239.528)</u>
	<u>382.056.311</u>

Vaxtakjör í árslok 2015 ..... 4%

Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:

Árið 2016 .....	27.239.528
Árið 2017 .....	28.329.109
Árið 2018 .....	29.462.273
Árið 2019 .....	30.640.763
Árið 2020 .....	31.866.394
Síðar .....	<u>261.757.772</u>
	<u>409.295.839</u>

Skýringar, frh.:

12. Samanburður rekstraráætlana:

Í neðangreindu yfirliti er gerð grein fyrir rekstraráætlun fyrir árið 2015 samkvæmt upphaflega samþykktri fjárhagsáætlun félagsins, samþykktum viðaukum og fjárhagsáætlun með viðaukum. Fjárhagsáætlun með viðaukum er birt í rekstrarreikningi og öðrum skýringum ársreikningsins til samanburðar við rauntölur ársins.

	Upphafleg fjárhags- áætlun	Viðaukar fjárhags- áætlun	Fjárhags- áætlun með viðaukum
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarniðurstaða .....	(8.269.000)	10.800.000	2.531.000
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	38.272.000		38.272.000
Verðbætur og gengismunur .....	18.250.000	(5.250.000)	13.000.000
Veltufé frá rekstri	<u>48.253.000</u>	<u>5.550.000</u>	<u>53.803.000</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður .....	(27.554.000)		(27.554.000)
Eigin fyrirtæki, breyting .....	<u>(20.699.000)</u>	<u>(5.550.000)</u>	<u>(26.249.000)</u>
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(48.253.000)</u>	<u>(5.550.000)</u>	<u>(53.803.000)</u>
Hækkun á handbæru fé .....	0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Handbært fé í árslok</b> .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Rekstur deilda 2015

	Sameiginlegir liðir	Íþrótta- mannvirki	Tónlistar- skólinn	Leikskólinn Akrašel	Bókasafn	Endursölueign	Samtals	Áætlun
<b>Rekstrartekjur:</b>								
Húsaleiga .....		43.200.000	16.800.000	12.600.000	8.400.000		81.000.000	81.000.000
Innri afnot eignasjóðs .....		13.050.000			3.300.000		16.350.000	28.350.000
	0	56.250.000	16.800.000	12.600.000	11.700.000	0	97.350.000	109.350.000
<b>Rekstrargjöld:</b>								
Laun og launatengd gjöld .....	114.776						114.776	313.000
Vörukaup og viðhaldsvörur .....		403.627	589.556	247.035	171.785		1.412.003	
Sérfræðiþjónusta .....	325.050	43.565	138.482	63.683	62.230		633.010	302.000
Ýmis aðkeypt þjónusta .....	502.380	716.041	500	128.459	87.899	3.061	1.438.340	824.000
Leigugreiðslur .....		211	285.972		248.952		535.135	1.440.000
Orkukaup .....		4.529.663				68.414	4.598.077	5.153.000
Mannvirkjagerð og viðhald .....		1.184.375	667.923	1.172.380	448.991		3.473.669	7.167.000
Vátryggingar og opinber gjöld .....		11.900.365	2.932.298	3.348.882	1.242.720	156.227	19.580.492	20.348.000
	942.206	18.777.847	4.614.731	4.960.439	2.262.577	227.702	31.785.502	35.547.000
Rekstrarhagnaður (Rekstrartap) fyrir afskriftir og fjármagnsliði .....	(942.206)	37.472.153	12.185.269	7.639.561	9.437.423	(227.702)	65.564.498	73.803.000
Afskriftir .....		13.114.272	9.809.856	7.388.748	7.958.508		38.271.384	38.272.000
(Rekstrartap) Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða .....	(942.206)	24.357.881	2.375.413	250.813	1.478.915	(227.702)	27.293.114	35.531.000
<b>Fjármagnsliðir:</b>								
Vaxtagjöld eigin fyrirtæki .....	(26.935.377)						(26.935.377)	(33.000.000)
	(26.935.377)	0	0	0	0	0	(26.935.377)	(33.000.000)
<b>Hagnaður (Tap) ársins .....</b>	<b>(27.877.583)</b>	<b>24.357.881</b>	<b>2.375.413</b>	<b>250.813</b>	<b>1.478.915</b>	<b>(227.702)</b>	<b>357.737</b>	<b>2.531.000</b>