Ársreikningur
2016

Akraneskaupstaður

Fasteignafélag
Akraneskaupstaðar slf.

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun endurskoðanda	3-4
Skýrsla og áritun stjórnar	5
Rekstrarreikningur	7
Efnahagsreikningur	8-9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11-14
Rekstur deilda	15

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

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn greinist í rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskila-aðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2016, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Á*byrgð 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 rekstrarhæfi 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 endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við áfallt 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 annmarka 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, 9. maí 2017.

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 7.944 þús. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 99,8 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 1.091,3 millj. kr. og heildarskuldir 357,1 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 734,2 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 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2016 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, 11. apríl 2017.

Stjórn:

Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	2016	2016 Áætlun	2015
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		99.706.242	98.739.000	81.000.000
Innri afnot eignasjóðs				16.350.000
Aðrar tekjur		132.746		
	2	99.838.988	98.739.000	97.350.000
Rekstrargjöld:				
Laun og launatengd gjöld	4	62.424	175.196	114.776
Önnur rekstrargjöld	5	29.420.676	32.460.000	31.670.726
Afskriftir	7	38.575.091	38.272.000	38.271.384
	2	68.058.191	70.907.196	70.056.886
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		31.780.797	27.831.804	27.293.114
Fjármagnsliðir:				
Vaxtatekjur		1.472.277		
Vaxtagjöld		(25.309.155)	(36.035.000)	(26.935.377)
	6	(23.836.878)	(36.035.000)	(26.935.377)
Hagnaður (tap) ársins	1,2,3	**7.943.919**	**(8.203.196)**	**357.737**

Efnahagsreikningur

Eignir:

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir	2,7,8	1.090.708.667	1.127.035.465
Fastafjármunir		1.090.708.667	1.127.035.465
Veltufjármunir:			
Skammtímakröfur:			
Aðalsjóður		620.120	8.561.160
Veltufjármunir		620.120	8.561.160
Eignir samtals		**1.091.328.787**	**1.135.596.625**

31. desember 2016

Eigið fé og skuldir:

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Eigið fé:			
Annað eigið fé		734.199.228	726.255.309
Eigið fé	9	734.199.228	726.255.309
Skuldbindingar:			
Kvöð vegna virðisaukaskatts	3,10		
Langtímaskuldir:			
Aðalsjóður	11	330.578.646	382.056.311
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir		32.373	
Aðalsjóður, áfallnir vextir		43.340	45.477
Næsta árs afborganir langtímaskulda		26.475.200	27.239.528
Skammtímaskuldir		26.550.913	27.285.005
Skuldir samtals		357.129.559	409.341.316
Eigið fé og skuldir samtals		**1.091.328.787**	**1.135.596.625**

Sjóðstreymi árið 2016

	2016	2016 Áætlun	2015
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður (tap) ársins	7.943.919	(8.203.000)	357.737
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	38.575.091	38.272.000	38.271.384
Verðbætur langtímaskulda	8.592.500	18.683.000	8.610.583
Veltufé frá rekstri	55.111.510	48.752.000	47.239.704
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldir, hækkun	30.236		45.477
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	30.236	0	45.477
Handbært fé frá rekstri	55.141.746	48.752.000	47.285.181
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í endursölueignum:			
Faxabraut 3	(2.248.293)	0	0
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður	(60.834.493)	(60.000.000)	(26.283.348)
Aðalsjóður, breyting	7.941.040	11.248.000	(21.001.833)
	(52.893.453)	(48.752.000)	(21.001.833)
Hækkun á handbæru fé	0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun	0	0	0
Handbært fé í árslok	**0**	**0**	**0**

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 frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlags-verði 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 2016 er hluti ársreikningins og er birt í rekstrarreikningi, sjóðstreymisyfirliti 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. 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.

Skýringar, frh.:

Launagjöld:	2016	2016 Áætlun	2015
4. Launagjöld greinast þannig:			
Laun	53.289	142.906	97.829
Lífeyrissjóður	4.811	16.816	8.831
Launatengd gjöld	4.324	15.474	8.116
	62.424	175.196	114.776

Rekstrargjöld:

5. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:

	2016	2016 Áætlun	2015
Vörukaup og viðhaldsvörur	1.478.713		1.412.003
Sérfræðiþjónusta	710.563	313.000	633.010
Ýmis aðkeypt þjónusta	2.642.784	2.425.000	1.438.340
Leigugreiðslur	535.219	536.000	535.135
Orkukaup	96.705	55.000	4.598.077
Mannvirkjagerð og viðhald	3.706.469	8.789.000	3.473.669
Vátryggingar og opinber gjöld	20.250.223	20.342.000	19.580.492
	29.420.676	32.460.000	31.670.726

Fjármagnsliðir:

6. Fjármagnsliðir greinast þannig:

	2016	2016 Áætlun	2015
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur eigin fyrirtækja	1.472.277	0	0
Fjármagnsgjöld			
Vaxtagjöld eigin fyrirtækja	25.309.155	36.035.000	26.935.377
Fjármagnsliðir samtals	(23.836.878)	(36.035.000)	(23.389.134)

Varanlegir rekstrarfjármunir:

7. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Skóla-mannvirki	Íþrótta-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	(134.274.737)	(120.230.793)	(49.740.675)		(304.246.205)
Bókfært verð í ársbyrjun	531.624.523	316.911.265	268.599.700	9.899.977	1.127.035.465
Viðbót á árinu				2.248.293	2.248.293
Afskrifað á árinu	(17.198.604)	(13.114.272)	(7.958.508)	(303.707)	(38.575.091)
Bókfært verð í árslok	514.425.919	303.796.993	260.641.192	11.844.563	1.090.708.667
Heildarverð samtals	665.899.260	437.142.058	318.340.375	12.148.270	1.433.529.963
Afskrifað samtals	(151.473.341)	(133.345.065)	(57.699.183)	(303.707)	(342.821.296)
Bókfært verð í árslok	514.425.919	303.796.993	260.641.192	11.844.563	1.090.708.667
Afskriftarhlutföll	2,5-8%	3%	2,5%	2,5%	

Skýringar, frh.:

Fasteignamat og vátryggingaverð

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m2
Íþróttamannvirki	548.610.000	1.030.650.000	303.796.993	8.888,8
Bókasafnið	133.350.000	312.300.000	260.641.192	1.122,1
Tónlistarskólinn	130.850.000	424.750.000	301.677.865	1.293,4
Leikskólinn Ketilsflöt	157.750.000	377.400.000	212.748.054	1.182,7
Faxabraut 3	4.290.000	15.494.000	11.844.563	94,0
	974.850.000	2.160.594.000	1.090.708.667	12.581

Eigið fé:

9. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2016	31.12.2015
Eigið fé í ársbyrjun	726.255.309	725.897.572
Hagnaður ársins	7.943.919	357.737
	734.199.228	726.255.309

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 215 millj. kr.

Langtímaskuldir:

11. Breyting langtímaskulda á árinu greinist þannig:

	31.12.2016
Langtímaskuldir í ársbyrjun	409.295.839
Afborganir ársins	(60.834.493)
Verðbætur	8.592.500
Langtímskuldir samtals	357.053.846
Næsta árs afborganir	(26.475.200)
	330.578.646
Vaxtakjör í árslok 2016	4%

Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:

Árið 2017	26.475.200
Árið 2018	27.534.208
Árið 2019	28.635.576
Árið 2020	29.780.999
Árið 2021	30.972.239
Síðar	213.655.624
	357.053.846

Skýringar, frh.:

12. Samanburður rekstraráætlana:

Í neðangreindu yfirliti er gerð grein fyrir rekstraráætlun fyrir árið 2016 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	Fjáhags- áætlun með viðaukum
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarniðurstaða	1.293.000	(9.496.000)	(8.203.000)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	38.272.000		38.272.000
Verðbætur og gengismunur	18.683.000		18.683.000
Veltufé frá rekstri	58.248.000	(9.496.000)	48.752.000
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður	(60.000.000)		(60.000.000)
Eigin fyrirtæki, breyting	1.752.000	9.496.000	11.248.000
Fjármögnunarhreyfingar	(58.248.000)	9.496.000	(48.752.000)
Hækkun á handbæru fé	0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun	0	0	0
Handbært fé í árslok	0	0	0

Rekstur deilda 2016

	Sameiginlegir liðir	Íþrótta-mannvirki	Tónlistar-skólinn	Leikskólinn Akrasel	Bókasafn	Endursölueign	Samtals	Áætlun
Rekstrartekjur:								
Húsaleiga		47.100.000	23.982.900	17.980.800	9.675.000	967.542	99.706.242	98.739.000
Aðrar tekjur						132.746	132.746	
	0	47.100.000	23.982.900	17.980.800	9.675.000	1.100.288	99.838.988	98.739.000
Rekstrargjöld:								
Laun og launatengd gjöld	62.424						62.424	175.196
Vörukaup og viðhaldsvörur		87.208	329.834	551.163	482.480	28.028	1.478.713	
Sérfræðiþjónusta	396.100	298.308			16.155		710.563	313.000
Ýmis aðkeypt þjónusta	2.147.004	236.730	500	156.908	98.774	2.868	2.642.784	2.425.000
Leigugreiðslur		295	285.972		248.952		535.219	536.000
Orkukaup						96.705	96.705	55.000
Mannvirkjagerð og viðhald		817.896	459.149	1.434.195	960.509	34.720	3.706.469	8.789.000
Vátryggingar og opinber gjöld		12.320.224	3.125.239	3.455.065	1.220.533	129.162	20.250.223	20.342.000
	2.605.528	13.760.661	4.200.694	5.597.331	3.027.403	291.483	29.483.100	32.635.196
Rekstrarhagnaður (Rekstrartap) fyrir afskriftir og fjármagnsliði	(2.605.528)	33.339.339	19.782.206	12.383.469	6.647.597	808.805	70.355.888	66.103.804
Afskriftir	0	13.114.272	9.809.856	7.388.748	7.958.508	0	38.271.384	38.272.000
(Rekstrartap) Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða	(2.605.528)	20.225.067	9.972.350	4.994.721	(1.310.911)	808.805	32.084.504	27.831.804
Fjármagnsliðir:								
Vaxtatekjur eigin fyrirtæki	1.472.277						1.472.277	
Vaxtagjöld eigin fyrirtæki	(25.309.155)						(25.309.155)	(36.035.000)
	(23.836.878)	0	0	0	0	0	(23.836.878)	(36.035.000)
Hagnaður (Tap) ársins	(26.442.406)	20.225.067	9.972.350	4.994.721	(1.310.911)	808.805	8.247.626	(8.203.196)