

Ársreikningur 2017



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

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. fyrir árið 2017. Ársreikningurinn greinist í rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2017, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum 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 endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum 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, 8. maí 2018.

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 9.867 þús. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 104,8 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 1.132,9 millj. kr. og heildarskuldir 388,8 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 744,1 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 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2017 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, 10. apríl 2018.

Stjórn:

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	2017	2017 Áætlun	2016
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		104.765.968	107.768.000	99.706.242
Aðrar tekjur				132.746
	2	<u>104.765.968</u>	<u>107.768.000</u>	<u>99.838.988</u>
Rekstrargjöld:				
Laun og launatengd gjöld	4	137.294	67.222	62.424
Önnur rekstrargjöld	5	34.318.602	40.158.000	29.420.676
Afskriftir	7	40.150.186	38.575.093	38.575.091
	2	<u>74.606.082</u>	<u>78.800.315</u>	<u>68.058.191</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		30.159.886	28.967.685	31.780.797
Fjármagnsliðir:				
Vaxtatekjur		485.637	1.500.000	1.472.277
Vaxtagjöld		(20.778.653)	(30.286.904)	(25.309.155)
	6	<u>(20.293.016)</u>	<u>(28.786.904)</u>	<u>(23.836.878)</u>
Hagnaður ársins	1,2,3	<u>9.866.870</u>	<u>180.781</u>	<u>7.943.919</u>

Efnahagsreikningur

		31.12.2017	31.12.2016
Eignir:			
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir	2,7-9	1.132.861.569	1.090.708.667
	Fastafjármunir	1.132.861.569	1.090.708.667
Veltufjármunir:			
Skammtímakröfur:			
Aðalsjóður			620.120
	Veltufjármunir	0	620.120
Eignir samtals		1.132.861.569	1.091.328.787

31. desember 2017**Eigið fé og skuldir:**

		31.12.2017	31.12.2016
Eigið fé:			
Annað eigið fé		<u>744.066.098</u>	<u>734.199.228</u>
	Eigið fé 10	<u>744.066.098</u>	<u>734.199.228</u>
Skuldbindingar:			
Kvöð vegna virðisaukaskatts	3,11		
Langtímaskuldir:			
Aðalsjóður	12	<u>308.297.946</u>	<u>330.578.646</u>
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir			32.373
Aðalsjóður		52.448.623	
Aðalsjóður, áfallnir vextir		37.368	43.340
Næsta árs afborganir langtímaskulda		<u>28.011.534</u>	<u>26.475.200</u>
	Skammtímaskuldir	<u>80.497.525</u>	<u>26.550.913</u>
	Skuldir samtals	<u>388.795.471</u>	<u>357.129.559</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>1.132.861.569</u></u>	<u><u>1.091.328.787</u></u>

Sjóðstreymi árið 2017

	2017	2017 Áætlun	2016
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins	9.866.870	180.781	7.943.919
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	40.150.186	38.575.093	38.575.091
Verðbætur langtímaskulda	6.232.075	14.680.785	8.592.500
Veltufé frá rekstri	<u>56.249.131</u>	<u>53.436.659</u>	<u>55.111.510</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(38.345)		30.236
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	<u>(38.345)</u>	<u>0</u>	<u>30.236</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>56.210.786</u>	<u>53.436.659</u>	<u>55.141.746</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	<u>(82.303.088)</u>	<u>(116.000.000)</u>	<u>(2.248.293)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður	(26.976.441)	(78.929.000)	(60.834.493)
Aðalsjóður, breyting	53.068.743	141.492.341	7.941.040
	<u>26.092.302</u>	<u>62.563.341</u>	<u>(52.893.453)</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 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 2017 er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi, sjóðstreymisyfirliti 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. 13.

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:	2017	2017 Áætlun	2016
4. Launagjöld greinast þannig:			
Laun	117.748	56.221	53.289
Lífeyrissjóður	10.632	5.077	4.811
Launatengd gjöld	8.914	5.924	4.324
	<u>137.294</u>	<u>67.222</u>	<u>62.424</u>

Rekstrargjöld:

5. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur	1.067.954		1.478.713
Sérfræðipjónusta	909.165	324.000	710.563
Ýmis aðkeypt þjónusta	9.410.213	26.000	2.642.784
Leigugreiðslur	534.924	554.000	535.219
Orkukaup	8.949	58.000	96.705
Mannvirkjagerð og viðhald	1.522.939	17.550.000	3.706.469
Vátryggingar og opinber gjöld	20.864.458	21.646.000	20.250.223
	<u>34.318.602</u>	<u>40.158.000</u>	<u>29.420.676</u>

Fjármagnsliðir:

6. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármunatekjur</i>			
Vaxtatekjur eigin fyrirtækja	485.637	1.500.000	1.472.277
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld eigin fyrirtækja	20.778.653	30.286.904	25.309.155
Fjármagnsliðir samtals	<u>(20.293.016)</u>	<u>(28.786.904)</u>	<u>(23.836.878)</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	12.148.270	1.433.529.963
Afskrifað í ársbyrjun	(151.473.341)	(133.345.065)	(57.699.183)	(303.707)	(342.821.296)
Bókfært verð í ársbyrjun	514.425.919	303.796.993	260.641.192	11.844.563	1.090.708.667
Viðbót á árinu		66.246.949		16.056.139	82.303.088
Afskrifað á árinu	(17.198.604)	(14.689.366)	(7.958.508)	(303.708)	(40.150.186)
Bókfært verð í árslok	497.227.315	355.354.576	252.682.684	27.596.994	1.132.861.569
Heildarverð samtals	665.899.260	503.389.007	318.340.375	28.204.409	1.515.833.051
Afskrifað samtals	(168.671.945)	(148.034.431)	(65.657.691)	(607.415)	(382.971.482)
Bókfært verð í árslok	497.227.315	355.354.576	252.682.684	27.596.994	1.132.861.569
Afskriftarhlutföll	2,5-8%	3%	2,5%	2,5%	

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Fjárfesting

8. Fjárfestingar í varanlegum rekstarfjárum á árinu 2017 greinast þannig:

	Fjárfesting ársins	Fjárfesting áætlun
<i>Fasteignir</i>		
Fimleikahús	14.033.872	116.000.000
Frístundahús	16.056.139	
Akraneshöll	52.213.077	
	<u>82.303.088</u>	<u>116.000.000</u>

Fasteignamat og vátryggingaverð

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m ²
Íþróttamannvirki	577.340.000	1.101.390.000	355.354.576	8.888,8
Bókasafn	139.000.000	329.450.000	252.682.684	1.122,1
Tónlistarskóli	136.400.000	444.350.000	291.868.009	1.293,4
Leikskóli Ketilsflöt	167.700.000	408.200.000	205.359.306	1.182,7
Frístundahús			16.056.139	
Faxabraut 3	4.940.000	16.375.000	11.540.855	94,0
	<u>1.025.380.000</u>	<u>2.299.765.000</u>	<u>1.132.861.569</u>	<u>12.581</u>

Eigið fé:

10. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Eigið fé í ársbyrjun	734.199.228	726.255.309
Hagnaður ársins	9.866.870	7.943.919
	<u>744.066.098</u>	<u>734.199.228</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 för með sér breytingu á frádráttarrétti innskatts sem nam í árslok um 217 millj. kr.

Langtímaskuldir:

	31.12.2017
12. Breyting langtímaskulda á árinu greinist þannig:	
Langtímaskuldir í ársbyrjun	357.053.846
Afborganir ársins	(26.976.441)
Verðbætur	6.232.075
Langtímaskuldir samtals	336.309.480
Næsta árs afborganir	(28.011.534)
	<u>308.297.946</u>
Vaxtakjör í árslok 2017	4%

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:

Árið 2018	28.011.534
Árið 2019	29.131.995
Árið 2020	30.297.276
Árið 2021	31.509.167
Árið 2022	32.769.533
Síðar	<u>184.589.975</u>
	<u>336.309.480</u>

Rekstur deilda 2017

	Sameiginlegir liðir	Íþrótta- mannvirki	Tónlistar- skólinn	Leikskólinn Akrašel	Bókasafn	Endursöluveign	Samtals	Áætlun
Rekstrartekjur:								
Húsaleiga		43.200.000	29.014.920	20.868.120	11.025.000	657.928	104.765.968	107.768.000
Aðrar tekjur		0	29.014.920	20.868.120	11.025.000	657.928	104.765.968	107.768.000
							0	
Rekstrargjöld:								
Laun og launatengd gjöld	137.294						137.294	67.222
Vörukaup og viðhaldsvörur		426.369	200.472	249.819	191.294		1.067.954	324.000
Sérfræðipjónusta		478.820					909.165	26.000
Ýmis aðkeypt þjónusta		6.097.980	188.164	281.963	186.838	2.478	9.410.213	554.000
Leigugreiðslur		2.652.790	285.972		248.952		534.924	58.000
Orkukaup						8.949	8.949	17.550.000
Mannvirkjagerð og viðhald		700.695	366.993	(147.296)	602.547		1.522.939	21.646.000
Vátryggingar og opinber gjöld		12.816.445	3.158.345	3.554.253	1.201.808	133.607	20.864.458	40.225.222
	3.220.429	20.520.309	4.199.946	3.938.739	2.431.439	145.034	34.455.896	
	(3.220.429)	22.679.691	24.814.974	16.929.381	8.593.561	512.894	70.310.072	67.542.778
Rekstrarhagnaður (Rekstrartap) fyrir afskriftir og fjármagnsliði								
Afskriftir	0	14.689.366	9.809.856	7.388.748	7.958.508	303.708	40.150.186	38.575.093
(Rekstrartap) Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða	(3.220.429)	7.990.325	15.005.118	9.540.633	635.053	209.186	30.159.886	28.967.685
Fjármagnsliðir:								
Vaxtatekjur eigin fyrirtæki	485.637						485.637	1.500.000
Vaxtagjöld eigin fyrirtæki	(20.778.653)						(20.778.653)	(30.286.904)
	(20.293.016)	0	0	0	0	0	(20.293.016)	(28.786.904)
Hagnaður (Tap) ársins	(23.513.445)	7.990.325	15.005.118	9.540.633	635.053	209.186	9.866.870	180.781