

Ársreikningur 2018



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 2018. 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 2018, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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, 17. apríl 2019.

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 4.487 þús. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 107,3 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 1.317,4 millj. kr. og heildarskuldir 577,8 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 739,6 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 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2018 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, 1. apríl 2019.

Stjórn: *Regnar Samundsson*

Guðing Jón. Jónsdóttir
Ólafur Þorsteinsson

Rekstrarreikningur ársins 2018

	Skýr.	2018	2018 Áætlun	2017
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		107.272.721	107.074.000	104.765.968
	2	<u>107.272.721</u>	<u>107.074.000</u>	<u>104.765.968</u>
Rekstrargjöld:				
Laun og launatengd gjöld	4	69.606	70.396	137.294
Önnur rekstrargjöld	5	39.782.407	39.285.000	34.318.602
Afskriftir	7	41.707.872	42.775.093	40.150.186
	2	<u>81.559.885</u>	<u>82.130.489</u>	<u>74.606.082</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		25.712.836	24.943.511	30.159.886
Fjármagnsliðir:				
Vaxtatekjur				485.637
Vaxtagjöld		(30.199.550)	(28.931.000)	(20.778.653)
	6	<u>(30.199.550)</u>	<u>(28.931.000)</u>	<u>(20.293.016)</u>
(Tap) Hagnaður ársins	1,2,3	<u>(4.486.714)</u>	<u>(3.987.489)</u>	<u>9.866.870</u>

Efnahagsreikningur

		31.12.2018	31.12.2017
Eignir:			
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir	2,7-9	1.317.158.518	1.132.861.569
	Fastafjármunir	1.317.158.518	1.132.861.569
Veltufjármunir:			
Skammtímakröfur:			
Viðskiptakröfur		199.156	
	Veltufjármunir	199.156	0

Eignir samtals	1.317.357.674	1.132.861.569
-----------------------	----------------------	----------------------

31. desember 2018

Eigið fé og skuldir:

		31.12.2018	31.12.2017
Eigið fé:			
Annað eigið fé		739.579.384	744.066.098
	Eigið fé 10	<u>739.579.384</u>	<u>744.066.098</u>
Skuldbindingar:			
Kvöð vegna virðisaukaskatts	3,11		
Langtímaskuldir:			
Aðalsjóður	12	<u>529.846.535</u>	<u>308.297.946</u>
Skammtímaskuldir:			
Aðalsjóður		9.394.064	52.448.623
Aðalsjóður, áfallnir vextir		63.141	37.368
Næsta árs afborganir langtímaskulda		38.474.550	28.011.534
	Skammtímaskuldir	<u>47.931.755</u>	<u>80.497.525</u>
	Skuldir samtals	<u>577.778.290</u>	<u>388.795.471</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>1.317.357.674</u>	<u>1.132.861.569</u>

Sjóðstreymi árið 2018

	2018	2018 Áætlun	2017
Rekstrarhreyfingar:			
(Tap) Hagnaður ársins	(4.486.714)	(3.987.489)	9.866.870
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	41.707.872	42.774.489	40.150.186
Verðbætur langtímaskulda	10.864.741	9.055.000	6.232.075
Veltufé frá rekstri	<u>48.085.899</u>	<u>47.842.000</u>	<u>56.249.131</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímalíðir - (hækkun)	(199.156)		
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	25.773		(38.345)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum	<u>(173.383)</u>	<u>0</u>	<u>(38.345)</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>47.912.516</u>	<u>47.842.000</u>	<u>56.210.786</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	<u>(226.004.821)</u>	<u>(360.209.000)</u>	<u>(82.303.088)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Nýtt langtímalán, Aðalsjóður	250.000.000	400.000.000	
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður	(28.853.136)	(32.843.000)	(26.976.441)
Aðalsjóður, breyting	<u>(43.054.559)</u>	<u>(54.790.000)</u>	<u>53.068.743</u>
	<u>178.092.305</u>	<u>312.367.000</u>	<u>26.092.302</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 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 2018 er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi, sjóðstreymisfirliti 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. 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:	2018	2018 Áætlun	2017
4. Launagjöld greinast þannig:			
Laun	59.698	58.874	117.748
Lífeyrissjóður	5.390	5.316	10.632
Launatengd gjöld	4.518	6.206	8.914
	<u>69.606</u>	<u>70.396</u>	<u>137.294</u>

Rekstrargjöld:

5. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur	2.347.277		1.067.954
Sérfræðipjónusta	1.768.101	341.000	909.165
Ýmis aðkeypt þjónusta	8.470.350	3.974.000	9.410.213
Leigugreiðslur	542.391	567.000	534.924
Orkukaup	410.040		8.949
Mannvirkjagerð og viðhald	4.771.385	12.774.000	1.522.939
Vátryggingar og opinber gjöld	21.472.863	21.629.000	20.864.458
	<u>39.782.407</u>	<u>39.285.000</u>	<u>34.318.602</u>

Fjármagnsliðir:

6. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármunatekjur</i>			
Vaxtatekjur eigin fyrirtækja	0	0	485.637
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld eigin fyrirtækja	30.199.550	28.931.000	20.778.653
Fjármagnsliðir samtals	<u>(30.199.550)</u>	<u>(28.931.000)</u>	<u>(20.293.016)</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir:

7. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:					
	Skóla- mannvirki	Íþrótt- mannvirki	Safnahús	Aðrar eignir	Samtals
Heildarverð í ársbyrjun	665.899.260	503.389.007	318.340.375	28.204.409	1.515.833.051
Afskrifað í ársbyrjun	(168.671.945)	(148.034.431)	(65.657.691)	(607.415)	(382.971.482)
Bókfært verð í ársbyrjun	<u>497.227.315</u>	<u>355.354.576</u>	<u>252.682.684</u>	<u>27.596.994</u>	<u>1.132.861.569</u>
Viðbót á árinu		60.946.051		165.058.770	226.004.821
Afskrifað á árinu	(17.198.604)	(16.247.052)	(7.958.508)	(303.708)	(41.707.872)
Bókfært verð í árslok	<u>480.028.711</u>	<u>400.053.575</u>	<u>244.724.176</u>	<u>192.352.056</u>	<u>1.317.158.518</u>
Heildarverð samtals	665.899.260	564.335.058	318.340.375	193.263.179	1.741.837.872
Afskrifað samtals	(185.870.549)	(164.281.483)	(73.616.199)	(911.123)	(424.679.354)
Bókfært verð í árslok	<u>480.028.711</u>	<u>400.053.575</u>	<u>244.724.176</u>	<u>192.352.056</u>	<u>1.317.158.518</u>
Afskriftarhlutföll	2,5-8%	3%	2,5%	2,5%	

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Fjárfesting

8. Fjárfestingar í varanlegum rekstarfjárum á árinu 2018 greinast þannig:

	Fjárfesting ársins	Fjárfesting áætlun
<i>Fasteignir</i>		
Fimleikahús	60.946.051	185.231.500
Frístundahús	165.058.770	166.913.000
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum		8.064.500
	<u>226.004.821</u>	<u>360.209.000</u>

Fasteignamat og váttryggingaverð

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m ²
Íþróttamannvirki	619.720.000	1.171.040.000	325.073.652	8.888,8
Bókasafn	144.950.000	361.600.000	244.724.176	1.122,1
Tónlistarskóli	162.550.000	484.200.000	282.058.153	1.293,4
Leikskóli Ketilsflöt	179.600.000	434.200.000	197.970.558	1.182,7
Fimleikahús			74.979.923	5.818,0
Frístundahús			181.114.909	1.012,0
Faxabraut 3	6.390.000	17.492.000	11.237.147	94,0
	<u>1.113.210.000</u>	<u>2.468.532.000</u>	<u>1.317.158.518</u>	<u>19.411</u>

Eigið fé:

10. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017
Eigið fé í ársbyrjun	744.066.098	734.199.228
(Tap) Hagnaður ársins	(4.486.714)	9.866.870
	<u>739.579.384</u>	<u>744.066.098</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 262 millj. kr.

Langtímaskuldir:

12. Breyting langtímaskulda á árinu greinist þannig:

	31.12.2018
Langtímaskuldir í ársbyrjun	336.309.480
Nýtt lán frá aðalsjóð	250.000.000
Afborganir ársins	(28.853.136)
Verðbætur	10.864.741
Langtímaskuldir samtals	<u>568.321.085</u>
Næsta árs afborganir	(38.474.550)
	<u>529.846.535</u>

Vaxtakjör í árslok 2018 4%

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:

Árið 2019	38.474.550
Árið 2020	40.013.533
Árið 2021	41.614.073
Árið 2022	43.278.635
Árið 2023	45.009.782
Síðar	<u>359.930.512</u>
	<u>568.321.085</u>

Rekstur deilda 2018

	Sameiginlegir liðir	Íþrótta- mannvirki	Tónlistar- skólinn	Leikskólinn Akrašel	Bókasafn	Endursölu- eign	Samtals	Áætlun
Rekstrartekjur:								
Húsaleiga	43.200.000	30.835.820	21.223.020	11.337.500	676.381	107.272.721	107.074.000	
Aðrar tekjur	0	43.200.000	30.835.820	11.337.500	676.381	107.272.721	107.074.000	
						0		
Rekstrargjöld:								
Laun og launatengd gjöld	69.606						69.606	70.396
Vörukaup og viðhaldsvörur		214.011	780.847	585.617	766.802		2.347.277	
Sérfræðisþjónusta	769.800	96.664	746.185	155.452	1.768.101		341.000	341.000
Ýmis aðkeypt þjónusta	2.322.495	3.738.729	241.632	156.620	2.008.874	2.000	8.470.350	3.974.000
Leigugreiðslur			285.972	3.490	252.929		542.391	567.000
Orkukaup			228.700		199.100	(17.760)	410.040	
Mannvirkjagerð og viðhald		979.299	991.670	1.949.552	850.864		4.771.385	12.774.000
Vátryggingar og opinber gjöld	9.026	13.221.191	3.240.114	3.732.129	1.121.231	149.172	21.472.863	21.629.000
	3.170.927	18.249.894	6.515.120	6.427.408	5.355.252	133.412	39.852.013	39.355.396
(Rekstrartap) Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði	(3.170.927)	24.950.106	24.320.700	14.795.612	5.982.248	542.969	67.420.708	67.718.604
Afskriftir	0	16.247.052	9.809.856	7.388.748	7.958.508	303.708	41.707.872	42.775.093
(Rekstrartap) Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða	(3.170.927)	8.703.054	14.510.844	7.406.864	(1.976.260)	239.261	25.712.836	24.943.511
Fjármagnsliðir:								
Vaxtagjöld eigin fyrirteki	(30.199.550)						(30.199.550)	(28.931.000)
	(30.199.550)	0	0	0	0	0	(30.199.550)	(28.931.000)
(Tap) Hagnaður ársins	(33.370.477)	8.703.054	14.510.844	7.406.864	(1.976.260)	239.261	(4.486.714)	(3.987.489)