

Ársreikningur 2023



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
Dalbraut 4
300 Akranesi

Áritun óháðs endurskoðanda

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 tap félagsins 160,5 millj. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 219,8 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 5.227,5 millj. kr. og heildarskuldir 4.992,3 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 235,2 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 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, 4. apríl 2024.

Stjórn:


Sigrún Alexia Sigurðsdóttir
Anna Struż Smaradź

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2023 Áætlun	2022
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		219.750	170.352	166.800
Rekstrargjöld:				
Laun og launatengd gjöld	4	95	2.760	92
Önnur rekstrargjöld	5	73.594	121.749	88.127
Afskriftir	8	80.464	79.908	65.403
	2	<u>154.153</u>	<u>204.417</u>	<u>153.621</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		65.597	(34.065)	13.179
Fjármagnsliðir:				
Vaxtatekjur		9.454		
Vaxtagjöld	6	(432.341)	(238.559)	(228.266)
	6	<u>(422.887)</u>	<u>(238.559)</u>	<u>(228.266)</u>
Rekstrarafkoma (neikvæð) af reglulegri starfsemi		(357.290)	(272.624)	(215.087)
Aðrir liðir:				
Söluhagnaður eigna	7	196.833	0	0
Rekstrarafkoma ársins (neikvæð)	1-3,15	<u>(160.457)</u>	<u>(272.624)</u>	<u>(215.087)</u>

Efnahagsreikningur

		31.12.2023	31.12.2022
Eignir:			
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir	2,7-9	4.430.362	3.156.124
	Fastafjármunir	4.430.362	3.156.124
Veltufjármunir:			
Skammtímakröfur:			
Aðalsjóður	14	797.144	13.417
	Veltufjármunir	797.144	13.417
Eignir samtals		5.227.506	3.169.541

31. desember 2023

Eigið fé og skuldir:

		31.12.2023	31.12.2022
Eigið fé:			
Annað eigið fé		235.178	395.635
	Eigið fé 11	<u>235.178</u>	<u>395.635</u>
Skuldbindingar:			
Kvöð vegna virðisaukaskatts	3,11		
Langtímaskuldir:			
Aðalsjóður	14	<u>2.680.418</u>	<u>2.628.821</u>
Skammtímaskuldir:			
Bankalán		2.149.540	
Aðalsjóður, áfallnir vextir		259	164
Næsta árs afborganir langtímaskulda		<u>162.111</u>	<u>144.921</u>
	Skammtímaskuldir	<u>2.311.910</u>	<u>145.085</u>
	Skuldir samtals	<u>4.992.328</u>	<u>2.773.906</u>
Önnur mál:			
Framkvæmdasamningar	15		
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>5.227.506</u>	<u>3.169.541</u>

Sjóðstreymi árið 2023

	Skýr.	2023	2023 Áætlun	2022
Rekstrarhreyfingar:				
Rekstrarafkoma ársins (neikvæð)		(160.457)	(272.624)	(215.087)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir		80.464	79.908	65.403
Verðbætur langtímaskulda		224.841	80.046	151.216
Lífeyrisskuldbinding breyting			2.576	
Söluhagnaður eigna		(196.833)		
Veltufé (til rekstrar) frá rekstri		<u>(51.985)</u>	<u>(110.094)</u>	<u>1.532</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímaskuldir, hækkun		95		34
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>95</u>	<u>0</u>	<u>34</u>
Handbært fé (til rekstrar) frá rekstri		<u>(51.890)</u>	<u>(110.094)</u>	<u>1.566</u>
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	8	(1.616.693)	(1.434.369)	(1.012.376)
Söluverð eigna		458.824		
		<u>(1.157.869)</u>	<u>(1.434.369)</u>	<u>(1.012.376)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:				
Nýtt langtímalán, Aðalsjóður				1.100.000
Skammtímalán vegna framkvæmda		2.149.540		
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður		(156.054)	(87.406)	(100.010)
Aðalsjóður, breyting		(783.727)	1.631.869	10.820
		<u>1.209.759</u>	<u>1.544.463</u>	<u>1.010.810</u>
Hækkun á handbæru fé				
Handbært fé í ársbyrjun				
Handbært fé í árslok		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar

Starfsemin:

1. 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. Heimilisfang félagsins er að Dalbraut 4, Akranesi.

Grundvöllur reikningsskilanna:

2. 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:

3. 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 niðurlags-verði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Ár

Fasteignir 40

Fjárhagsáætlun og sundurliðanir ársreiknings

- j. Fjárhagsáætlun félagsins fyrir árið 2023 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. 17.

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

Starfsemi félagsins:

4. 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.

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili.

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Launagjöld:	2023	2023 Áætlun	2022
4. Launagjöld greinast þannig:			
Laun	80	159	80
Lífeyrissjóður	10	11	7
Launatengd gjöld	5	14	6
Lífeyrisskuldbinding		2.576	
	<u>95</u>	<u>2.760</u>	<u>92</u>

Rekstrargjöld:

5. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur	6.021		6.930
Prentun, sími, flutningsgjöld og auglýsingar	15		
Sérfræðiþjónusta	3.950	5.622	3.700
Ýmis aðkeypt þjónusta	4.380	30	3.762
Innri þjónustukaup	5.402	5.959	3.382
Leigugreiðslur	1.567	678	752
Orkukaup	21		
Mannvirkjagerð og viðhald	13.947	66.970	34.990
Vátryggingar og opinber gjöld	38.291	42.490	34.611
	<u>73.594</u>	<u>121.749</u>	<u>88.127</u>

Fjármagnsliðir:

6. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármunatekjur</i>			
Vaxtatekjur eigin fyrirtækja	<u>9.454</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld	108.540		
Vaxtagjöld og verðbætur eigin fyrirtæki	<u>323.801</u>	<u>238.559</u>	<u>228.266</u>
	<u>432.341</u>	<u>238.559</u>	<u>228.266</u>
Fjármagnsliðir samtals	<u>(422.887)</u>	<u>(238.559)</u>	<u>(228.266)</u>

Söluhagnaður eigna:

7. Söluhagnaður greinast þannig:			
Söluverð	458.824		
Bókfært verð	(261.991)		
Söluhagnaður	<u>196.833</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Varanlegir rekstrarfjármunir:

8. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Skóla- mannvirki	Íþrótt- mannvirki	Safnahús	Frístunda- miðstöð	Samtals
Heildarverð í ársbyrjun	1.650.795	1.591.716	318.340	248.048	3.808.899
Afskrifað í ársbyrjun	(252.460)	(272.504)	(105.450)	(22.360)	(652.775)
Bókfært verð í ársbyrjun	1.398.334	1.319.212	212.890	225.688	3.156.124
Viðbót á árinu	699.334	917.359			1.616.693
Selt á árinu		(261.991)			(261.991)
Afskrifað á árinu	(32.812)	(33.492)	(7.959)	(6.201)	(80.464)
Bókfært verð í árslok	2.064.856	1.941.088	204.931	219.487	4.430.362
Heildarverð samtals	2.350.129	2.002.920	318.340	248.048	4.919.437
Afskrifað samtals	(285.272)	(61.833)	(113.409)	(28.561)	(489.075)
Bókfært verð í árslok	2.064.857	1.941.087	204.931	219.487	4.430.362
Afskriftarhlutföll	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	

Fjárfesting

9. Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum á árinu 2023 greinast þannig:

	Fjárfesting ársins	Fjárfesting áætlun
<i>Fasteignir</i>		
Áhaldahús		80.645
Akraneshöllin	16.798	
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum	900.560	1.032.257
Grundarskóli C-álma	519.001	321.467
Leikskóli - Garðasel	180.334	
	1.616.693	1.434.369

Fasteignamat og vátryggingaverð

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m ²
Bókasafn	192.150	551.100	204.931	1.122,1
Tónlistarskóli	195.050	739.050	233.009	1.293,4
Grundaskóli C-álma	218.550	539.650	519.001	2.268,2
Leikskóli Ketilsflöt	258.310	663.310	164.033	1.182,7
Garðavellir frístundahús	244.650	617.550	219.487	1.012,1
Fimleikahús	278.300	725.450	682.132	1.858,3
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum			1.258.955	5.385,0
Leikskólinn Garðasel	584.200	1.179.850	1.148.814	1.565,3
	1.971.210	5.015.960	4.430.362	15.687

Eigið fé:

11. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Eigið fé í ársbyrjun	395.635	610.722
Rekstarafkoma ársins, (neikvæð)	(160.457)	(215.087)
	235.178	395.635

Fasteignafélag Akraneskaupstaðar slf.

Skýringar, frh.:

Skuldbindingar:

12. 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 í för með sér breytingu á frádráttarrétti innskatts sem nam í árslok um 1.095 millj. kr.

Langtímaskuldir:

13. Breyting langtímaskulda á árinu greinist þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Langtímaskuldir í ársbyrjun	2.773.742	1.622.536
Nýtt lán frá Aðalsjóði		1.100.000
Afborganir ársins	(156.054)	(100.010)
Verðbætur	224.841	151.216
Langtímaskuldir samtals	2.842.529	2.773.742
Næsta árs afborganir	(162.111)	(144.921)
	<u>2.680.418</u>	<u>2.628.821</u>
Vaxtakjör í árslok	3-4%	3-4%
Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Árið 2024/2023	162.111	144.921
Árið 2025/2024	167.767	149.975
Árið 2026/2025	173.625	155.208
Árið 2027/2026	179.691	160.628
Árið 2028/2027	129.654	166.241
Síðar	2.029.681	1.996.769
	<u>2.842.529</u>	<u>2.773.742</u>

Viðskipti við tengda aðila:

14. Viðskipti við önnur fyrirtæki Akraneskaupstaðar á árinu og staða skammtíma- og langtímaskulda í árslok 2023 greinast þannig:

	Tekjur	Rekstrargjöld	Vaxtagjöld	Skammtíma- kröfur	Skuldir samtals
				31.12.2023	31.12.2023
Akraneskaupstaður	219.750	5.402	432.341	797.144	2.842.788

Önnur mál:

15. Framkvæmdasamningar:

Í árslok voru gildandi framkvæmdasamningar um framkvæmdir Fasteignafélagsins slf. vegna grunnskóla og íþróttamiðstöðvar. Óhafnar framkvæmdir í árslok skv. framangreindum samningum námu um 2,2 milljörðum kr. og eru áætluð verklok samninganna á árunum 2024 og 2025.

16. Ágreiningsmál:

Í árslok var uppi bótakrafa á hendur Fasteignafélagi Akraneskaupstaðar slf. vegna ágreiningsmáls um uppgjör verksamnings. Ekki er ljóst um fjárhagsleg áhrif málsins fyrir Fasteignafélagið umfram kostnað við málsvörn.

Rekstur deilda árið 2023

	Sameiginlegir liðir	Íþróttamannvirki	Garðavellir frístunda-miðstöð	Tónlistarskólinn	Leikskólinn Akrasel	Leikskólinn Garðasel	Bókasafn	Fimleikahús	Samtals	Áætlun
Rekstrartekjur:										
Húsaleiga		39.600	17.850	39.350	26.150	45.000	14.850	36.950	219.750	170.352
Rekstrargjöld:										
Laun og launatengd gjöld	95								95	2.760
Vörukaup og viðhaldsvörur		3.388	229	658	1.124	228	276	118	6.021	
Prentun, sími, flutn.gj. og auglýsingar					8	7			15	
Sérfræðiþjónusta	1.401	94	1.349	515		76	515		3.950	5.622
Ýmis aðkeypt þjónusta		224	535	220	1.002	129	104	2.166	4.380	30
Innri þjónustukaup	5.241				161				5.402	5.959
Leigugreiðslur			79	262	3	44	1.179		1.567	678
Orkukaup					21				21	
Mannvirkjagerð og viðhald		328	5.996	1.234	2.282	500	1.322	2.285	13.947	66.970
Vátryggingar og opinber gjöld	182	19.009	1.269	4.435	5.117	1.011	1.505	5.763	38.291	42.490
	<u>6.919</u>	<u>23.043</u>	<u>9.457</u>	<u>7.324</u>	<u>9.718</u>	<u>1.995</u>	<u>4.901</u>	<u>10.332</u>	<u>73.689</u>	<u>124.509</u>
Rekstrarafkoma fyrir afskriftir og fjármagnsliði	(6.919)	213.390	8.393	32.026	16.432	43.005	9.949	26.618	146.061	45.843
Afskriftir		14.893	6.201	9.810	6.587	16.415	7.959	18.599	80.464	79.908
Rekstrarafkoma án fjármagnsliða	(6.919)	198.497	2.192	22.216	9.845	26.590	1.990	8.019	65.597	(34.065)
Fjármagnsliðir:										
Vaxtatekjur eigin fyrirtæki	9.454								9.454	
Vaxtagjöld og verðbætur	(432.341)								(432.341)	(238.559)
	<u>(422.887)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(422.887)</u>	<u>(238.559)</u>
Hagnaður (Tap) af reglulegri starfsemi	(429.806)	198.497	2.192	22.216	9.845	26.590	1.990	8.019	(357.290)	(272.624)
Aðrir liðir:										
Söluhagnaður eigna		196.833							196.833	
Afkoma ársins, jákvæð (neikvæð)	<u>(429.806)</u>	<u>(198.497)</u>	<u>2.192</u>	<u>22.216</u>	<u>9.845</u>	<u>26.590</u>	<u>1.990</u>	<u>8.019</u>	<u>(160.457)</u>	<u>(272.624)</u>