

Ársreikningur 2024



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.

Ársreikningur Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af 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 403,5 millj. kr. á árinu en rekstrartekjur voru 206,7 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir fyrirtækisins í árslok 7.256,2 millj. kr. og heildarskuldir 5.124,6 millj. kr. Eigið fé í lok ársins nam 2.131,6 millj. kr. Á árinu lagði Akraneskaupstaður félaginu til eiginfjárframlag að fjárhæð 2.300 millj. kr. vegna fjárfestinga þess.

Félagið er að fullu í eigu Akraneskaupstaðar, með beinni eignaraðild 99%, annað í eigu einkahlutafélags sem kaupstaðurinn á að fullu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024.

Stjórn Fasteignafélags Akraneskaupstaðar slf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfestir hann með undirritun sinni. Stjórnin leggur til við bæjarstjórn Akraness að samþykkja ársreikninginn.

Akranesi, 14. apríl 2025.

Stjórn:

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2024 Áætlun	2023
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		206.700	203.352	219.750
Rekstrargjöld:				
Laun og launatengd gjöld	5	109	103	95
Önnur rekstrargjöld	6	108.528	86.875	73.594
Afskriftir	9	78.701	77.911	80.464
	3	187.338	164.889	154.153
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		19.362	38.463	65.597
Fjármagnsliðir:				
Vaxtatekjur		1.267		9.454
Vaxtagjöld		(424.169)	(567.046)	(432.341)
	7	(422.902)	(567.046)	(422.887)
Rekstrarafkoma (neikvæð) fyrir aðra liði		(403.540)	(528.583)	(357.290)
Aðrir liðir:				
Söluhagnaður eigna	8		0	196.833
Rekstrarafkoma ársins (neikvæð)	1-4,18	(403.540)	(528.583)	(160.457)

Efnahagsreikningur

Eignir:		31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir	3,9-11	6.175.577	4.430.362
Fastafjármunir		<u>6.175.577</u>	<u>4.430.362</u>
Veltufjármunir:			
Skammtímakröfur:			
Aðalsjóður	15	923.771	797.144
Fyrirframgreiddir vextir		155.863	
Veltufjármunir		<u>1.079.634</u>	<u>797.144</u>
Handbært fé:			
Bankainnstæður		<u>989</u>	
Eignir samtals		<u>7.256.200</u>	<u>5.227.506</u>

31. desember 2024

Eigið fé og skuldir:				31.12.2024	31.12.2023
Eigið fé:					
Annað eigið fé				2.131.637	235.178
	Eigið fé	12		<u>2.131.637</u>	<u>235.178</u>
Skuldbindingar:					
Kvöð vegna virðisaukaskatts		4,13			
Langtímaskuldir:					
Lánasjóður sveitarfélaga				1.119.640	
Íslandsbanki				3.402.778	
Aðalsjóður					2.680.418
	Langtímaskuldir	3,14		<u>4.522.418</u>	<u>2.680.418</u>
Skammtímaskuldir:					
Bankalán				465.983	2.149.540
Aðalsjóður					259
Aðalsjóður, áfallnir vextir				1.618	
Áfallnir vextir langtímaskulda				134.544	162.111
Næsta árs afborganir langtímaskulda				<u>602.145</u>	<u>2.311.910</u>
	Skammtímaskuldir				
	Skuldir samtals			<u>5.124.563</u>	<u>4.992.328</u>
Önnur mál:					
Framkvæmdasamningar		16			
Ágreiningsmál		17			
Eigið fé og skuldir samtals				<u><u>7.256.200</u></u>	<u><u>5.227.506</u></u>

Sjóðstreymi árið 2024

	Skýr.	2024	2024 Áætlun	2023
Rekstrarhreyfingar:				
Rekstrarafkoma ársins (neikvæð)		(403.540)	(528.583)	(160.457)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir		78.701	77.911	80.464
Verðbætur langtímaskulda		133.887	97.493	224.841
Söluhagnaður eigna				(196.833)
Veltufé (til rekstrar)		<u>(190.952)</u>	<u>(353.179)</u>	<u>(51.985)</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímalíðir, (hækkun)		(155.863)		
Skammtímaskuldir, (lækkun)		<u>(1.682.198)</u>		95
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>(1.838.061)</u>	0	95
Handbært fé (til rekstrar)		<u>(2.029.013)</u>	<u>(353.179)</u>	<u>(51.890)</u>
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	9	(1.823.916)	(1.885.484)	(1.616.693)
Söluverð eigna				458.824
		<u>(1.823.916)</u>	<u>(1.885.484)</u>	<u>(1.157.869)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:				
Nýtt langtímalán, Lánasjóður sveitarfélaga		1.155.863	533.881	
Langtímalán, Íslandsbanki		3.500.000	1.914.184	2.149.540
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður		(2.975.318)	(86.314)	(156.054)
Aðalsjóður, breyting		(126.627)	(123.088)	(783.727)
Fjárfestingarframlag eiganda		<u>2.300.000</u>		
		<u>3.853.918</u>	<u>2.238.663</u>	<u>1.209.759</u>
Hækkun á handbæru fé		989		
Handbært fé í ársbyrjun				
Handbært fé í árslok		<u>989</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 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 40

Fjárhagsáætlun og sundurliðanir ársreiknings

- j. Fjárhagsáætlun félagsins fyrir árið 2024 er hluti ársreikningsins og er birt í rekstrarreikningi, sjóðstreymisýfirliti 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. 18.

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.

Skýringar, frh.:

Launagjöld:	2024	2024 Áætlun	2023
5. Launagjöld greinast þannig:			
Laun og launatengd gjöld	109	87	80
Lífeyrissjóður		10	10
Launatengd gjöld		6	5
	<u>109</u>	<u>103</u>	<u>95</u>

Rekstrargjöld:

6. Tegundir rekstrargjalda greinast þannig:			
Vörukaup og viðhaldsvörur	10.988		6.021
Prentun, sími, flutningsgjöld og auglýsingar	9		15
Sérfræðipjónusta	4.893	5.622	3.950
Ýmis aðkeypt þjónusta	4.165	30	4.380
Innri þjónustukaup	6.026	5.835	5.402
Leigugreiðslur	3.098	678	1.567
Orkukaup			21
Mannvirkjagerð og viðhald	39.037	32.220	13.947
Vátryggingar og opinber gjöld	40.312	42.490	38.291
	<u>108.528</u>	<u>86.875</u>	<u>73.594</u>

Fjármagnsliðir:

7. Fjármagnsliðir greinast þannig:			
<i>Fjármunatekjur</i>			
Vaxtatekjur	1.267	0	0
<i>Fjármagnsgjöld</i>			
Vaxtagjöld	322.037		108.540
Vaxtagjöld og verðbætur eigin fyrirtæki	102.132	567.046	314.347
	<u>424.169</u>	<u>567.046</u>	<u>422.887</u>
Fjármagnsliðir samtals	<u>(422.902)</u>	<u>(567.046)</u>	<u>(422.887)</u>

Söluhagnaður eigna:

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

Skýringar, frh.:

Varanlegir rekstrarfjármunir:

9. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Skóla- mannvirki	Íþrótt- mannvirki	Safnahús	Frístunda- miðstöð	Samtals
Heildarverð í ársbyrjun	2.350.129	2.002.920	318.340	248.048	4.919.437
Afskrifað í ársbyrjun	(285.272)	(61.833)	(113.409)	(28.561)	(489.075)
Bókfært verð í ársbyrjun	2.064.857	1.941.087	204.931	219.487	4.430.362
Viðbót á árinu	810.169	1.013.747			1.823.916
Afskrifað á árinu	(45.942)	(18.599)	(7.959)	(6.201)	(78.701)
Bókfært verð í árslok	2.829.084	2.936.235	196.972	213.286	6.175.577
Heildarverð samtals	3.160.298	3.016.667	318.340	248.048	6.743.353
Afskrifað samtals	(331.214)	(80.432)	(121.368)	(34.762)	(567.776)
Bókfært verð í árslok	2.829.084	2.936.235	196.972	213.286	6.175.577
Afskriftarhlutföll	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	

Fjárfesting

10. Fjárfestingar í varanlegum rekstarfjármunum á árinu 2024 greinast þannig:

	Fjárfesting ársins	Fjárfesting áætlun
<i>Fasteignir</i>		
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum	1.013.747	1.066.129
Grundarskóli C-álma	778.562	819.355
Leikskóli - Garðasel	31.607	
	1.823.916	1.885.484

Fasteignamat og váttryggingaverð

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð	Flatarmál m2
Bókasafn	212.650	561.950	196.972	1.122,1
Tónlistarskóli	213.700	753.400	223.199	1.293,4
Grundaskóli C-álma	231.650	556.400	1.297.563	2.268,2
Leikskóli Ketilsflöt	274.590	680.480	157.446	1.182,7
Garðavellir frístundahús	256.500	626.400	213.286	1.012,1
Fimleikahús	286.950	719.950	663.533	1.858,3
Íþróttamiðstöð Jaðarsbökkum			2.272.702	5.385,0
Leikskólinn Garðasel	619.050	1.205.850	1.150.876	1.565,3
	2.095.090	5.104.430	6.175.577	15.687

Eigið fé:

12. Yfirlit um eiginfjárreikninga greinist þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Eigið fé í ársbyrjun	235.177	395.635
Aðalsjóður eiginfjárframlag	2.300.000	
Rekstarafkoma ársins, (neikvæð)	(403.540)	(160.457)
	2.131.637	235.178

Skýringar, frh.:

Skuldbindingar:

13. 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 1.318 millj. kr.

Langtímaskuldir:

14. Breyting langtímaskulda á árinu greinist þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Langtímaskuldir í ársbyrjun	2.842.530	2.773.742
Nýtt lán frá Lánasjóði sveitarfélaga	1.155.863	
Lán frá Íslandsbanka	3.500.000	
Afborganir ársins	(2.975.318)	(156.054)
Verðbætur	133.887	224.841
Langtímskuldir samtals	4.656.962	2.842.529
Næsta árs afborganir	(134.544)	(162.111)
	<u>4.522.418</u>	<u>2.680.418</u>
Vaxtakjör í árslok	3,77-10%	3%
Samkvæmt lánasamningum greiðast afborganir langtímaskulda þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Árið 2025/2024	134.544	162.111
Árið 2026/2025	153.988	167.767
Árið 2027/2026	153.988	173.625
Árið 2028/2027	153.988	179.691
Árið 2029/2028	153.988	129.654
Síðar	3.906.466	2.029.681
	<u>4.656.962</u>	<u>2.842.529</u>

Viðskipti við tengda aðila:

15. Viðskipti við önnur fyrirtæki Akraneskaupstaðar á árinu og staða skammtíma- og langtímaskulda í árslok 2024 greinast þannig:

	Tekjur	Rekstrargjöld	Fjármagnsliðir	Skammtíma- kröfur	Skuldir samtdls
				31.12.2024	31.12.2024
Akraneskaupstaður	206.700	6.026	(102.132)	923.771	

Önnur mál:

16. Framkvæmdasamningar:

Í árslok voru gildandi framkvæmdasamningar um framkvæmdir Fasteignafélagsins slf. vegna grunnskóla og íþróttamiðstöðvar. Óhafnar framkvæmdir í árslok skv. framangreindum samningum námu um 878 millj. kr. og eru áætluð verklok samninganna á árinu 2025.

17. 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.

Skýringar, frh.:

18. Samanburður rekstraráætlana:

Í neðangreindu yfirliti er gerð grein fyrir rekstraráætlun fyrir árið 2024 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	Fjáhgags- áætlun með viðaukum
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarniðurstaða	(353.632)	(174.951)	(528.583)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	105.025	(27.114)	77.911
Verðbætur og gengismunur	97.493		97.493
Breyting lífeyrisskuldbindingar			
Veltufé frá rekstri	(151.114)	(202.065)	(353.179)
Handbært fé frá rekstri	(151.114)	(202.065)	(353.179)
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í varanl. rekstrarfjárumnum	(1.680.321)	(205.163)	(1.885.484)
Fjárfestingarhreyfingar	(1.680.321)	(205.163)	(1.885.484)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		533.881	533.881
Skammtímalán, breyting	1.914.184		1.914.184
Afborganir langtímalána, Aðalsjóður		(86.314)	(86.314)
Eigin fyrirtæki, breyting	(82.749)	(40.339)	(123.088)
Fjármögnunarhreyfingar	1.831.435	407.228	2.238.663
Hækkun á handbæru fé			
Handbært fé í årsbyrjun			
Handbært fé í árslok	0	0	0

Rekstur deilda árið 2024

	Sameiginlegir liðir	Grunda- skóli C-álma	Garðavellir frístunda- miðstöð	Íþróttahús Jaðars- bökkum	Tónlistar- skólinn	Leikskólinn Akrašel	Leikskólinn Garðasel	Bókasafn	Fimleika- hús	Samtals	Áætlun
Rekstrartekjur:											
Húsaleiga			19.440		43.560	26.400	60.000	16.500	40.800	206.700	203.352
Rekstrargjöld:											
Laun og launatengd gjöld	109									109	103
Vörukaup og viðhaldsvörur			462		6.153	295	623	3.108	347	10.988	
Prentun, sími, flutn.gj. og auglýsingar	4		5							9	
Sérfræðiþjónusta	3.176		179		1.516			22		4.893	5.622
Ýmis aðkeypt þjónusta			1.354		595	71	1.026	766	353	4.165	30
Innri þjónustukaup	5.680					346				6.026	5.835
Leigugreiðslur			274		1.009		109	1.707		3.098	678
Mannvirkjagerð og viðhald			3.362		28.216	1.180	4.431	1.532	316	39.037	32.220
Vátryggingar og opinber gjöld		4.456	5.193	1.051	4.586	5.378	11.915	1.622	6.111	40.312	42.490
	8.969	4.456	10.829	1.051	42.075	7.270	18.104	8.757	7.127	108.637	86.978
Rekstrarafkoma fyrir afskriftir og fjármagnsliði	(8.969)	(4.456)	8.611	(1.051)	1.485	19.130	41.896	7.743	33.673	98.063	116.374
Afskriftir			6.201		9.810	6.587	29.545	7.959	18.599	78.701	77.911
Rekstrarafkoma án fjármagnsliða	(8.969)	(4.456)	2.410	(1.051)	(8.325)	12.543	12.351	(216)	15.074	19.362	38.463
Fjármagnsliðir:											
Vaxtatekjur	43.085									43.085	
Vaxtagjöld og verðbætur	(465.987)									(465.987)	(567.046)
	(422.902)	0	0	0	0	0	0	0	0	(422.902)	(567.046)
Hagnaður (Tap) af reglulegri starfsemi	(431.871)	(4.456)	2.410	(1.051)	(8.325)	12.543	12.351	(216)	15.074	(403.540)	(528.583)
Aðrir liðir:											
Söluhagnaður eigna										0	
Afkoma ársins, jákvæð (neikvæð)	(431.871)	(4.456)	2.410	(1.051)	(8.325)	12.543	12.351	(216)	15.074	(403.540)	(528.583)