

Fasteignafélagið
Hvammur ehf.
Ársreikningur 2019

Fasteignafélagið Hvammur ehf
Miðbraut 11
370 Búðardalur

kt. 440402-2670

Óendurskoðaður ársreikningur

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er kaup og sala fasteigna, rekstur þeirra, annar skyldur rekstur og lánastarfsemi.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur félagsins á árinu 7.214 þús. kr. og var tap af rekstrinum að fjárhæð 1.391 þús. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir félagsins 69.718 þús. kr. Eigið fé í árslok nam um 69.342 þús. kr.

Hlutfé í árslok nam 68.083.731 kr. Í árslok áttu þrjár aðilar allt hlutfé félagsins og breyttist fjöldi þeirra ekki á árinu en það eru:


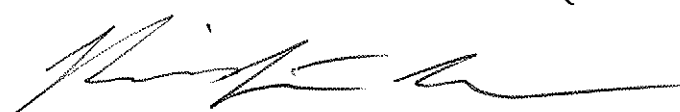
Dalabyggð	60,5%
Byggðastofnun	24,9%
Kaupfélag Skagfirðinga	14,7%

Stjórn félagsins leggur til að á árinu 2020 verði ekki greiddur arður til hluthafa, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins Hvamms ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Búðardal, 28. maí 2020

Í stjórn félagsins:


Einar Jón Geirsson


Framkvæmdastjóri:

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Fasteignafélaginu Hvammi ehf.

Ég hef aðstoðað við gerð ársreiknings Fasteignafélagsins Hvamms ehf. fyrir árið 2019 í samræmi við alþjóðlegan staðal, ISRS 4410, um gerð óendurskoðaðra reikningsskila. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og upplýsingar um helstu reikningsskilaáðferðir og aðrar skýringar.

Ég hef skipulagt og hagað vinnu minni í samræmi við viðurkenndar áðferðir við gerð óendurskoðaðra ársreikninga, með það að markmiði að aðstoða stjórnendur Fasteignafélagsins Hvamms ehf. við að leggja fram ársreikning sem er í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju. Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda þess. Ég hef tekið ákveðna liði ársreikningsins til sérstakrar skoðunar og yfirfarið framsetningu hans í heild.

Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir ársreikningnum. Ég hef hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og læt því ekki í ljós álit á honum.

Sauðárkróki, 5. mars 2020

RH Endurskoðun ehf.

Ragna Hrund Hjartardóttir
endurskoðandi

Rekstrarreikningur árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur:			
Húsaleiga		7.213.925	6.989.560
		<u>7.213.925</u>	<u>6.989.560</u>
Rekstrargjöld:			
Rekstur húsnæðis		3.983.992	4.623.885
Annar rekstrarkostnaður		450.336	635.150
Afskriftir	2	<u>4.167.784</u>	<u>4.167.784</u>
		<u>8.602.112</u>	<u>9.426.819</u>
Rekstrartap fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		(1.388.187)	(2.437.259)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vaxtatekjur		1.925	1.089
Vaxtagjöld		<u>(23.956)</u>	<u>(1.286)</u>
		<u>(22.031)</u>	<u>(197)</u>
Tap fyrir tekjuskatt		(1.410.218)	(2.437.456)
Tekjuskattur	6	<u>18.907</u>	<u>7.170</u>
Tap ársins	5,7	<u>(1.391.311)</u>	<u>(2.430.286)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

EIGNIR:

	Skýr.	2019	2018
Fastafjármunir:			
Fasteign	2,3	62.912.966	67.080.750
Skatteign	6	1.419.295	1.400.388
Fastafjármunir samtals		<u>64.332.261</u>	<u>68.481.138</u>
Veltufjármunir:			
Aðrar kröfur		423	239
Handbært fé		5.385.042	2.535.442
Veltufjármunir samtals		<u>5.385.465</u>	<u>2.535.681</u>
Eignir samtals		<u>69.717.726</u>	<u>71.016.819</u>

EIGIÐ FÉ OG SKULDIR:

Eigið fé:			
Hlutfé		68.083.731	68.083.731
Lögbundinn varasjóður		79.920	79.920
Óráðstafað eigið fé		1.178.647	2.569.958
Eigið fé samtals	5	<u>69.342.298</u>	<u>70.733.609</u>
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir		0	0
Aðrar skammtímaskuldir		375.428	283.210
Skammtímaskuldir samtals		<u>375.428</u>	<u>283.210</u>
Skuldir samtals		<u>375.428</u>	<u>283.210</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>69.717.726</u>	<u>71.016.819</u>

Veðsetningar 4

Sjóðstreymisyfirlit árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar:			
Tap ársins	5	(1.391.311)	(2.430.286)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2	4.167.784	4.167.784
Tekjuskattsskuldbinding, breyting		<u>(18.907)</u>	<u>(7.170)</u>
Veltufé frá rekstri		2.757.566	1.730.328
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(184)	38.352
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		<u>92.218</u>	<u>(1.139.939)</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		92.034	(1.101.587)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.849.600</u>	<u>628.741</u>
Hækkun á handbæru fé		2.849.600	628.741
Handbært fé í ársbyrjun		<u>2.535.442</u>	<u>1.906.701</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>5.385.042</u>	<u>2.535.442</u>

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Mann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

b. Innlausn tekna

Tekjur af sölu á vörum eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarhald flyst til kaupanda. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra.

c. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

(ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign 33 ár

d. Skatteign

Reiknuð skatteign er tekjuskattur sem unnt er að endurheimta síðar vegna frádráttarbærs tímabundins mismunar, ónotaðs skattaafsláttar eða yfirfærðs ónýtt skattalegs taps. Færa ber reiknaða skatteign vegna alls frádráttarbærs tímabundins mismunar ef líklegt má telja að skattskyldar tekjur í framtíðinni verði hærri en á tímabundni mismunar.

e. Handbært fé

Sjóður og bankáinnstæður teljast til handbærs fjár.

2. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir grelnast þannig:

	Fasteign	Samtals
Heildarverð 1.1.2019	138.926.121	138.926.121
Afskrifað áður	(71.845.371)	(71.845.371)
Bókfært verð 1.1.2019	67.080.750	67.080.750
Afskrifað á árinu	(4.167.784)	(4.167.784)
Bókfært verð 31.12.2019	62.912.966	62.912.966
Heildarverð 31.12.2019	138.926.121	138.926.121
Afskrifað samtals 31.12.2019	(76.013.155)	(76.013.155)
Bókfært verð 31.12.2019	62.912.966	62.912.966
Afskriftahlutföll	3%	

Skýringar frh.:

3. Fasteignamat og váttryggingaverð

Bókfært verð fasteigna félagsins að Ægisbraut 2 og 4, nam 62,9 millj. kr. í árslok 2019 en fasteignamat þeirra nam á sama tíma 145,5 millj. kr. Brunabótamat eignanna nam 576,5 millj. kr. í árslok 2019. Þá nam fasteignamat leigulóða 21,5 millj. kr. í árslok en lóðir eru ekki færðar sérstaklega til eignar í efnahagsreikningi.

4. Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum sauðfjársláturhússins í Búðardal er þinglýst ótímabundin kvöð. Óheimilt er að nota þær eftir að úrelding hefur farið fram og gildir þessi kvöð í ótakmarkaðan tíma.

5. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2019	68.083.731	79.920	2.569.958	70.733.609
Tap ársins			(1.391.311)	(1.391.311)
Staða 31.12.2019	<u>68.083.731</u>	<u>79.920</u>	<u>1.178.647</u>	<u>69.342.298</u>

6. Skatteign

Breyting skatteignar á árinu greinist þannig:

Skatteign 1.1.2019	1.400.388
Reiknaður tekjuskattur af afkomu ársins	18.907
Tekjuskattur til greiðslu 2020 vegna ársins 2019	0
Skatteign 31.12.2019	<u>1.419.295</u>

Skatteign félagsins skiptist þannig:

Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.051.190)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	<u>5.470.485</u>
Skatteign 31.12.2019	<u>1.419.295</u>

Hætt hefur verið að færa upp skatteign af yfirfæranlegu skattalegu tapi vegna óvissu um nýtingu þess í framtíðinni. Skatteign félagsins er reiknuð upp miðað við yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2013.

7. Skattamál

Yfirfæranlegt skattalegt tap

Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2019 greinist þannig:

Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársins 2019	7.017.935
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársins 2020	5.463.047
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársins 2021	1.772.999
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársins 2022	9.068.910
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársins 2023	4.029.534
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársins 2024	3.370.088
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársins 2025	2.038.068
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársins 2026	1.348.818
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársins 2027	1.639.840
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársins 2028	2.384.322
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársins 2029	<u>1.298.181</u>
	<u>39.431.742</u>

Skýringar, frh.:

8. Fimm ára yfirlit í þúsundum króna:

Rekstur:	2019	2018	2017	2016	2015
Rekstrartekjur	7.214	6.990	6.826	6.706	6.505
Rekstrargjöld án afskrifta	(4.434)	(5.259)	(4.274)	(3.981)	(4.473)
Hagnaður fyrir afskriftir/EBITDA	2.780	1.731	2.552	2.724	2.032
Afskriftir	(4.168)	(4.168)	(4.058)	(4.048)	(3.906)
Tap fyrir fjármagnsliði	(1.388)	(2.437)	(1.506)	(1.323)	(1.874)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	(22)	(0)	5	4	6
Tekjuskattur	19	7	(204)	(9)	(38)
Tap ársins	(1.391)	(2.430)	(1.704)	(1.329)	(1.906)
Efnahagur:					
Fastafjármunir	62.913	67.081	71.249	71.306	75.354
Skatteign	1.419	1.400	1.393	1.597	1.606
Skammtímakröfur	0	0	39	2	2
Handbært fé	5.385	2.535	1.907	2.310	48
Eignir samtals	69.718	71.017	74.587	75.215	77.010
Eigið fé	69.342	70.734	73.164	74.868	76.197
Skammtímaskuldir	375	283	1.423	347	813
Eigið fé og skuldir samtals	69.718	71.017	74.587	75.215	77.010
Kennitölur:					
Veltufé frá rekstri	2.758	1.730	2.557	2.728	2.038
Handbært fé frá rekstri	2.850	629	3.597	2.262	3.458
Veltufjárhlutfall	14,34	8,95	1,37	6,67	0,06
Eiginfjárhlutfall	0,99	1,00	0,98	1,00	0,99

Sundurliðanir

	2019	2018
Rekstur húsnæðis:		
Fasteignagjöld	2.895.321	2.685.948
Vátryggingar	789.218	747.803
Viðhald fasteigna	299.453	1.190.134
	<u>3.983.992</u>	<u>4.623.885</u>
Annar rekstrarkostnaður:		
Önnur aðkeypt þjónusta	75.000	300.000
Stjórnarlaun og aðkeypt þjónusta vegna stjórnarsetu	221.264	186.000
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	112.500	116.900
Annar kostnaður	24.072	15.150
Útvarpsgjald	17.500	17.100
	<u>450.336</u>	<u>635.150</u>
