

Fasteignafélagið Hvammur ehf.
Ársreikningur 2021

Óendurskoðaður ársreikningur
Fasteignafélagið Hvammur ehf.

Miðbraut 11
370 Búðardalur

Kt. 440402-2670

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar

Starfsemi félagsins felst í kaup og sölu fasteigna, rekstri þeirra og öðrum skyldum rekstri.

Rekstur ársins 2021 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 8,1 millj. kr. á árinu 2021 og hækkuðu um 0,7 millj. kr. milli ára eða um 9%. Tap félagsins á árinu 2021 nam 33,1 millj. kr.

Eigið fé félagsins í árslok nam 33,5 millj. kr. (2020: 66,6 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé félagsins að fjárhæð 68,1 millj. kr. Óheimilt er að úthluta arði til hluthafa á árinu 2022, en vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Undir árslok 2021 samþykkti stjórn félagsins að gert yrði gagntilboð vegna tilboðs sem barst í hluta fasteigna félagsins að fjárhæð 28,0 millj. kr. og var gagntilboði tekið 20. desember 2021. Tilboðið er nokkuð lægra en bókfært virði umræddar eignar og er af þeim sökum færð virðisrýrnun í formi aukaafskrifta á árinu 2021, samtals að fjárhæð 25,8 millj. kr. sjá nánar skýringu níu.

Einu launagreiðslur félagsins á árinu 2021 eru í tengslum við stjórnarsetu.

Hluthafar í árslok voru þrír líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2021 var hlutafé í eigu eftirtalinna aðila:

Eignarhluti

Dalabyggð	60,50%
Byggðastofnun	24,80%
Kaupfélag Skagfirðinga	14,70%

Stjórn Fasteignafélagsins Hvamms ehf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn leggur til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Búðardal, 21/3 2022.

Stjórn:

Einur Jon Geirsson
Pjetur H. Gunnarsson
Kjartan

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Fasteignafélaginu Hvammi ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Fasteignafélagsins Hvamms ehf. fyrir árið 2021 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn félagsins hefur lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað sérfræðipækkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða félagið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Stjórn er ábyrg fyrir ársreikningnum og nákvæmni og heild þeirra upplýsinga sem hann byggir á.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings felur ekki í sér staðfestingavinnu er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórn hefur lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Borgarnesi, 21/3 2022

KPMG ehf.

Haraldur Örn Reynisson

Rekstrarreikningur árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Húsaleiga		7.555.991	7.404.676
Aðrar tekjur		520.296	0
		<u>8.076.287</u>	<u>7.404.676</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur húsnæðis		8.896.256	4.450.226
Laun og launatengd gjöld	7	599.777	481.842
Annar rekstrarkostnaður		293.083	1.064.629
Afskriftir	9	29.942.079	4.167.784
		<u>39.731.195</u>	<u>10.164.481</u>
Rekstrartap fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	(	31.654.908)	(2.759.805)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		2.541	3.154
Vaxtagjöld		(7.164)	(251)
		<u>(4.623)</u>	<u>2.903</u>
Tap fyrir tekjuskatt	(	31.659.531)	(2.756.902)
Tekjuskattur	8	(1.419.295)	0
Tap ársins	12	<u>(33.078.826)</u>	<u>(2.756.902)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Eignir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	9	28.803.103	58.745.182
Skatteign	10	0	1.419.295
Fastafjármunir		<u>28.803.103</u>	<u>60.164.477</u>
Viðskiptakröfur		2.265.517	1.558.914
Aðrar skammtímakröfur		517	423
Handbært fé		3.494.163	6.065.105
Veltufjármunir		<u>5.760.197</u>	<u>7.624.442</u>
Eignir samtals		<u>34.563.300</u>	<u>67.788.919</u>
Eigið fé			
Hlutfé	11	68.083.731	68.083.731
Lögbundinn varasjóður		79.920	79.920
Ójafnað eigið fé		(34.657.081)	(1.578.255)
Eigið fé	12	<u>33.506.570</u>	<u>66.585.396</u>
Viðskiptaskuldir		334.512	0
Skuldir við tengda aðila	14	0	479.500
Aðrar skammtímaskuldir		722.218	724.023
Skammtímaskuldir		<u>1.056.730</u>	<u>1.203.523</u>
Skuldir samtals		<u>1.056.730</u>	<u>1.203.523</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>34.563.300</u>	<u>67.788.919</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	12 (	33.078.826)	(2.756.902)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	9	29.942.079	4.167.784
Frestaður tekjuskattur, breyting		1.419.295	0
Veltufé (til) frá rekstri		(1.717.452)	1.410.882
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaþrófur, hækkun	(	706.697)	(1.558.914)
Skammtímaskuldir, hækkun		332.707	348.595
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	(	373.990)	(1.210.319)
Handbært fé (til) frá rekstri	(	2.091.442)	200.563
Fjármögnunarhreyfingar			
Skuldir við tengda aðila, breyting	(	479.500)	479.500
Fjármögnunarhreyfingar	(	479.500)	479.500
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	2.570.942)	680.063
Handbært fé í ársbyrjun		6.065.105	5.385.042
Handbært fé í árslok		3.494.163	6.065.105

Skýringar

1. Félagið

Fasteignafélagið Hvammur ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Miðbraut 11 í Búðardal. Starfsemi félagsins felst í útleigu, kaupum og sölu fasteigna og skyldum rekstri.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningskilanna

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

3. Innlausn tekna

Tekjur af vörusölu eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarhald flyst til kaupanda, sem alla jafna er við afhendingu vara. Tekjur af þjónustu eru færðar í rekstrarreikning í hlutfalli við stöðu verks á uppgjörstegi. Staða verks er metin með hliðsjón af vinnu sem lokið er. Leigutekjur eru færðar í samræmi við leigusamninga fasteigna. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra, tengdan kostnað eða að vörunni verði mögulega skilað.

4. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir 33 ár

5. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

6. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innstæðum sem bundnar eru til skemmri tíma en þriggja mánaða.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
Laun	506.540	406.000
Mótframlag í lífeyrissjóð	58.758	47.096
Önnur launatengd gjöld	34.479	28.746
Laun og launatengd gjöld samtals	599.777	481.842

8. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2021	2020
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu skatteign	1.419.295	0
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	1.419.295	0

Virkt skatthlutfall:	2021	2020
Tap fyrir tekjuskatt	(31.659.531)	(2.756.902)
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20% 6.331.906	20% 551.380
Ófrádráttarbær kostnaður	0% (3.660)	0% (3.580)
Niðurfærsla skatteignar	24% (7.747.541)	20% (547.800)
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	4% (1.419.295)	(0%) 0

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2020.....	138.926.121
Heildarverð 31.12.2020.....	138.926.121
Heildarverð 31.12.2021.....	138.926.121
Afskrifað samtals 1.1.2020.....	76.013.156
Afskriftir ársins	4.167.784
Afskrifað samtals 31.12.2020.....	80.180.939
Afskriftir ársins	29.942.079
Afskrifað samtals 31.12.2021.....	110.123.018
Bókfært verð 31.12.2020.....	58.745.182
Bókfært verð 31.12.2021.....	28.803.103
Afskriftahlutföll	3%

Fasteignamat og vátryggingarverðmæti

Fasteignamat og vátryggingarverðmæti greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Vátryggingarverðmæti
Fasteignir	171.350.000	589.750.000	554.338.000
Samtals	171.350.000	589.750.000	554.338.000

Úreldingarkvöð

Á fasteignum sauðfjársláturhússins í Búðardal er þinglýst ótímabundin kvöð. Óheimilt er að nýta þær sem sláturhús eftir að úrelding hefur farið fram.

10. Skatteign

Skatteign greinist þannig:

	2021	2020
Skatteign í ársbyrjun	1.419.295	1.419.295
Reiknaður tekjuskattur færður í rekstrarreikning	(1.419.295)	0
Skatteign í árslok	0	1.419.295

Skatteign skiptist þannig í árslok:

Óefnislegar eignir	0	0
Varanlegir rekstrarfjármunir	1.141.484 (	4.032.282)
Yfirfæránlegt skattalegt tap	8.122.514	7.322.632
Niðurfærsla skatteignar	(9.263.998)	(1.871.055)
Skatteign í árslok	0	1.419.295

11. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 68,1 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

Skýringar

12. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2020	68.083.731	0	79.920	1.178.647	69.342.298
Tap ársins		(2.756.902)		(2.756.902)	(5.513.804)
Eigið fé 31.12.2020	68.083.731	(2.756.902)	79.920	(1.578.255)	63.828.494
Tap ársins		(33.078.826)		(33.078.826)	(66.157.652)
Eigið fé 31.12.2021	68.083.731	(35.835.728)	79.920	(34.657.081)	(2.329.158)

13. Yfirfæranlegt skattalegt tap

Ójafnað skattalegt tap í árslok 2021 nam 33,6 millj. kr. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því að það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2021 er nýtanlegt sem hér segir:

	2021	2020
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	0	1.772.999
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	9.068.910	9.068.910
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	4.029.534	4.029.534
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	3.370.088	3.370.088
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	2.038.068	2.038.068
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	1.348.818	1.348.818
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	1.639.840	1.639.840
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	2.384.322	2.384.322
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	1.298.181	1.298.181
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	2.600.000	2.600.000
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	5.772.399	0
Ójafnað skattalegt tap samtals	33.550.160	29.550.760

14. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. sveitarfélagið Dalabyggð, aðrir hluthafar með yfirráð eða veruleg áhrif, stjórnarmenn, lykilstarfsmenn og fjölskyldur þeirra sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélög og samrekstrarfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

Sundurliðanir

	2021	2020
Rekstur húsnæðir		
Fasteignagjöld	3.035.889	3.086.841
Vátryggingar	814.104	770.056
Viðhald fasteigna	4.153.406	593.329
Rafmagn og heitt vatn	892.857	0
	<u>8.896.256</u>	<u>4.450.226</u>
Laun og launatengd gjöld		
Laun	506.540	406.000
Lífeyrissjóður	58.758	47.096
Tryggingagjald	34.479	28.746
	<u>599.777</u>	<u>481.842</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Bókhald og reikningsskil	0	846.375
Sérfræðiaðstoð	257.705	100.000
Útvarpsgjald	18.300	17.900
Annar kostnaður	17.078	100.354
	<u>293.083</u>	<u>1.064.629</u>