

Hornsteinar fasteignafélag ehf.
Ársreikningur 2021

Óendurskoðaður ársreikningur
Hornsteinar fasteignafélag ehf.
Höfðatúni 4
510 Hólmavík

Kt. 510607-1200

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Starfsemi félagsins felst í leigu á atvinnuhúsnæði.

Rekstur ársins 2021 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 16.552,6 þús. kr. á árinu 2021 og hækkuðu um 4.001,4 þús. kr. milli ára eða um 32%. Hagnaður félagsins á árinu 2021 nam 4.124,0 þús. kr. (2020: 108,8 þús. kr.)

Eigið fé félagsins í árslok nam 19.070,7 þús. kr. (2020: 14.946,7 þús. kr.) að meðtöldu hlutafé félagsins að fjárhæð 17.000,0 þús. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verður greiddur arður til hlutahafa á árinu 2022 en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

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

	Eignarhluti
Strandabyggð	44,16%
Kaupfélag Steingrímsfjarðar	29,53%
Hólmadrangur ehf.	20,12%
Trésmiðjan Höfði ehf.	6,19%

Stjórn og framkvæmdastjóri Hornsteina fasteignafélags ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Hólmavík, / 2022.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Áritun endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Hornsteinum fasteignafélagi ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Horsteina fasteignafélags ehf. fyrir árið 2021 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn og framkvæmdastjóri félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, 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 síðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir 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 og framkvæmdastjóri hafa lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Sauðárkrókur, / 2022.

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		12.839.904	12.551.133
Aðrar tekjur	7	3.712.676	0
		16.552.580	12.551.133
Rekstrargjöld			
Húsnæðiskostnaður		3.987.625	5.082.187
Annar rekstrarkostnaður		892.527	618.733
Afskriftir	9	1.500.000	2.371.178
		6.380.152	8.072.098
Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		10.172.428	4.479.035
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		7.197	12.351
Vaxtagjöld		(5.484.496)	(4.382.619)
		(5.477.299)	(4.370.268)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.695.129	108.767
Tekjuskattur	8	(571.138)	0
Hagnaður ársins	11	4.123.991	108.767

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Eignir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	9	47.000.000	66.287.324
Fastafjármunir		47.000.000	66.287.324
Viðskiptakröfur		1.038.018	4.729.847
Aðrar skammtímakröfur		1.139	2.302
Handbært fé		20.170.472	2.864.354
Veltufjármunir		21.209.629	7.596.503
Eignir samtals		68.209.629	73.883.827
Eigið fé			
Hlutafé	10	17.000.000	17.000.000
Lögbundinn varasjóður		390.510	0
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé		1.680.140	(2.053.341)
Eigið fé	11	19.070.650	14.946.659
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	12	45.990.274	54.865.545
Tekjuskattsskuldbinding	13	571.138	0
Langtímaskuldir		46.561.412	54.865.545
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	1.269.733	1.245.260
Viðskiptaskuldir		720.324	607.643
Aðrar skammtímaskuldir		587.510	2.218.720
Skammtímaskuldir		2.577.567	4.071.623
Skuldir samtals		49.138.979	58.937.168
Eigið fé og skuldir samtals		68.209.629	73.883.827

Sjóðstreymisyfirlit árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins	11	4.123.991	108.767
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna	(3.712.676)	0
Afskriftir	9	1.500.000	2.371.178
Áfallnar verðbætur og gengismunur langtímalána		1.977.663	1.849.062
Frestaður tekjuskattur, breyting		571.138	0
		<u>4.460.116</u>	<u>4.329.007</u>
		Veltufé frá rekstri	
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		3.692.992	(4.591.602)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun		(1.518.529)	2.826.363
		<u>2.174.463</u>	<u>(1.765.239)</u>
		Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	
		<u>6.634.579</u>	<u>2.563.768</u>
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	9	0	(50.000.000)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna		21.500.000	0
		<u>21.500.000</u>	<u>(50.000.000)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	11	0	3.000.000
Tekin ný langtímalán		0	46.000.000
Afborganir langtímaskulda		(10.828.461)	(918.982)
		<u>(10.828.461)</u>	<u>48.081.018</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
Hækkun á handbæru fé		17.306.118	644.786
Handbært fé í årsbyrjun		2.864.354	2.219.568
Handbært fé í árslok		20.170.472	2.864.354

Skýringar

1. Félagið

Hornsteinar fasteignafélag ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Höfðatúni 4 á Hól mavík. Starfsemi félagsins felst í leigu húsnæðis.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningsskilanna

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. 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

4. 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.

5. Handbært fé

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

6. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattur ársins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé en í þeim tilvikum er hann færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum tekjuskatti byggist á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

Skatteign vegna yfirfæranlegs taps er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni sem unnt verður að nýta skattalega tapið á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er líklegt að hún nýtist ekki. Tekjuskattshlutfall félagsins er 20%.

7. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2021	2020
Söluhagnaður	3.712.676	0
Aðrar tekjur samtals	3.712.676	0

Skýringar

8. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		2021	2020
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu skatteign		571.138	0
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning		571.138	0
Virkt skatthlutfall:	2021	2020	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.695.129		108.767
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20% (939.026)	20% (21.753)	
Ófrádráttarbær kostnaður	(0%) (3.660)	(3%) (3.580)	
Skattalegt tap	8% 371.548	23% 25.333	
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	(12%) (571.138)	(0%) (0)	

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2020.....	29.039.294
Viðbót á árinu	50.000.000
Heildarverð 31.12.2020.....	79.039.294
Selt á árinu	(29.039.294)
Heildarverð 31.12.2021.....	50.000.000
Afskrifað samtals 1.1.2020.....	10.380.792
Afskriftir ársins	2.371.178
Afskrifað samtals 31.12.2020.....	12.751.970
Afskriftir færðar út við sölu	(11.251.970)
Afskriftir ársins	1.500.000
Afskrifað samtals 31.12.2021.....	3.000.000
Bókfært verð 31.12.2020.....	66.287.324
Bókfært verð 31.12.2021.....	47.000.000
Afskriftahlutföll	3%

Veðsetningar

Fasteignir félagsins með bókfært verð 47.000,0 þús. kr. eru veðsettar fyrir skuldum félagsins að eftirstöðvum 47.260,0 þús. kr. í árslok.

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Váttryggingarverðmæti
Fasteignir	40.100.000	390.050.000	390.050.000
Samtals	40.100.000	390.050.000	390.050.000

10. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 17.000,0 þús. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

Skýringar

11. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2020.....	14.000.000	0	(2.162.108)	11.837.892
Innborgað hlutfé	3.000.000			3.000.000
Hagnaður ársins			108.767	108.767
Eigið fé 31.12.2020.....	17.000.000	0	(2.053.341)	14.946.659
Hagnaður ársins			4.123.991	4.123.991
Lagt í lögbundinn varasjóð		390.510	(390.510)	0
Eigið fé 31.12.2021.....	17.000.000	390.510	1.680.140	19.070.650

12. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:	2021	2020
Verðtryggðar skuldir í ISK	37.368.633	46.151.676
Óverðtryggðar skuldir í ISK	9.891.374	9.959.129
Skuldir við lánastofnanir samtals	47.260.007	56.110.805
Næsta árs afborganir langtímalána	(1.269.733)	(1.245.260)
Skuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi	45.990.274	54.865.545

Skuldir félagsins við lánastofnanir eru tryggðar með veði í fasteignum félagsins.

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

Afborganir árið 2022/2021	1.269.733	1.245.260
Afborganir árið 2023/2022	1.344.140	1.316.916
Afborganir árið 2024/2023	1.422.907	1.392.704
Afborganir árið 2025/2024	1.506.290	1.472.863
Afborganir árið 2026/2025	1.594.561	1.557.647
Síðar	40.122.376	49.125.415
Afborganir langtímalána samtals	47.260.007	56.110.805

13. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2021	2020
Reiknaður tekjuskattur færður í rekstrarreikning	571.138	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	571.138	0

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig í árslok:

Varanlegir rekstrarfjármunir	571.138	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	571.138	0

Skýringar

14. Yfirfæranlegt skattalegt tap

Ójafnað skattalegt tap í árslok 2021 nam 0,0 þús. 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 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	0	517.555
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	0	377.993
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	0	409.277
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	0	224.030
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	0	328.886
Ójafnað skattalegt tap samtals	0	1.857.741

Sundurliðanir

	2021	2020
Vörunotkun		
Rafmagn og hiti	1.596.392	660.153
Viðhald og rekstur	288.074	1.062.894
Fasteignagóld og lóðarleiga	1.179.591	2.225.647
Annar húsnæðiskostnaður	355.068	282.391
Tryggingar	568.500	851.102
	<u>3.987.625</u>	<u>5.082.187</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Bókhald og reikningsskil	139.425	296.750
Útvarpsgjald	18.300	17.900
Gjaldfærður innskattur	16.808	82.539
Banka- og innheimtukostnaður	28.938	4.245
Annar kostnaður	689.056	217.299
	<u>892.527</u>	<u>618.733</u>