

Hornsteinar fasteignafélag ehf.  
Ársreikningur 2022

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 2022 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 13.562,8 þús. kr. á árinu 2022 og lækkuðu um 2.989,8 þús. kr. milli ára eða um 18%. Hagnaður félagsins á árinu 2022 nam 562,2 þús. kr. (2021: 4.124,0 þús. kr.)

Eigið fé félagsins í árslok nam 19.632,9 þús. kr. (2021: 19.070,7 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 2023 en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Fjárhagsstaða félagsins í árslok er nokkuð góð. Eiginfjárlutfall í árslok 2022 er 31,8% ( 2021: 28,0% ) Að áliti stjórnenda félagsins er rekstrarhæfi þess tryggt um fyrirsjáanlega framtíð.

Á árinu var enginn starfsmaður á launaskrá hjá félaginu frekar en árið 2021. Öll þjónusta hjá félaginu er aðkeypt.

Hluthafar í árslok voru fjórir líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2022 var hlutafé í eigu eftirtalinna aðila:

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Hornsteina fasteignafélags ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2022 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Hólmavík, / 2023.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

# Áritun endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar í Hornsteinum fasteignafélagi ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Horsteina fasteignafélags ehf. fyrir árið 2022 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn og framkvæmdastjóri félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, 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 sérfræðiþekkingu 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 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, / 2023.

**KPMG ehf.**

## Rekstrarreikningur árið 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....		13.562.793	12.839.904
Aðrar tekjur .....	7	0	3.712.676
		13.562.793	16.552.580
<b>Rekstrargjöld</b>			
Húsnæðiskostnaður .....		4.558.639	3.987.625
Annar rekstrarkostnaður .....		662.835	892.527
Afskriftir .....	9	1.500.000	1.500.000
		6.721.474	6.380.152
Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....		6.841.319	10.172.428
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vaxtatekjur .....		118.514	7.197
Vaxtagjöld .....		( 6.252.339)	( 5.484.496)
		( 6.133.825)	( 5.477.299)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		707.494	4.695.129
Tekjuskattur .....	8	( 145.259)	( 571.138)
<b>Hagnaður ársins</b> .....	11	562.235	4.123.991

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Eignir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	9	45.500.000	47.000.000
Fastafjármunir		45.500.000	47.000.000
Viðskiptakröfur .....		417.092	1.038.018
Aðrar skammtímakröfur .....		624.215	1.139
Handbært fé .....		15.248.681	20.170.472
Veltufjármunir		16.289.988	21.209.629
<b>Eignir samtals</b>		<b>61.789.988</b>	<b>68.209.629</b>
 <b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	10	17.000.000	17.000.000
Lögbundinn varasjóður .....		446.734	390.510
Óráðstafað eigið fé .....		2.186.151	1.680.140
Eigið fé	11	19.632.885	19.070.650
 <b>Skuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	12	38.119.918	45.990.274
Tekjuskattsskuldbinding .....	10	571.138	571.138
Langtímaskuldir		38.691.056	46.561.412
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	12	1.414.200	1.269.733
Viðskiptaskuldir .....		1.305.055	720.324
Tekjuskattur til greiðslu .....	10	145.259	0
Aðrar skammtímaskuldir .....		601.533	587.510
Skammtímaskuldir		3.466.047	2.577.567
<b>Skuldir samtals</b>		<b>42.157.103</b>	<b>49.138.979</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>61.789.988</b>	<b>68.209.629</b>

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....	11	562.235	4.123.991
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna .....		0	( 3.712.676)
Afskriftir .....	9	1.500.000	1.500.000
Áfallnar verðbætur og gengismunur langtímalána .....		3.433.836	1.977.663
Frestaður tekjuskattur, breyting .....		0	571.138
Veltufé frá rekstri		5.496.071	4.460.116
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....		( 2.150)	3.692.992
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		744.013	( 1.518.529)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		741.863	2.174.463
Handbært fé frá rekstri		6.237.934	6.634.579
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna .....		0	21.500.000
Fjárfestingarhreyfingar		0	21.500.000
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		( 11.159.725)	( 10.828.461)
Fjármögnunarhreyfingar		( 11.159.725)	( 10.828.461)
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>		( 4.921.791)	17.306.118
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		20.170.472	2.864.354
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		15.248.681	20.170.472

# Skýringar

## 1. Félagið

Hornsteinar fasteignafélag ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutfélag og er lögheimili þess að Höfðatúni 4 á Hólumavík. 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 hundradshluti 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:

	2022	2021
Söluhagnaður .....	0	3.712.676
Aðrar tekjur samtals .....	0	3.712.676



# Skýringar

## 8. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tekjuskattur til greiðslu .....		145.259	0
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu .....	(	0)	571.138
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning .....		<u>145.259</u>	<u>571.138</u>
Virkt skatthlutfall:		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		707.494	4.695.129
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall ....	20% (	141.499)	20% ( 939.026)
Ófrádráttarbær kostnaður .....	(1%) (	3.760)	(0%) ( 3.660)
Skattalegt tap .....	0%	0	8% 371.548
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning .....	(21%) (	<u>145.259</u> )	(12%) ( <u>571.138</u> )

## 9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	<b>Fasteignir</b>
Heildarverð 1.1.2021.....	79.039.294
Selt og niðurlagt á árinu .....	( 29.039.294)
Heildarverð 31.12.2021.....	<u>50.000.000</u>
Heildarverð 31.12.2022.....	<u>50.000.000</u>
Afskrifað samtals 1.1.2021.....	12.751.970
Afskriftir færðar út við sölu .....	( 11.251.970)
Afskriftir ársins .....	1.500.000
Afskrifað samtals 31.12.2021.....	<u>3.000.000</u>
Afskriftir ársins .....	1.500.000
Afskrifað samtals 31.12.2022.....	<u>4.500.000</u>
Bókfært verð 31.12.2021.....	47.000.000
Bókfært verð 31.12.2022.....	<u>45.500.000</u>
Afskriftahlutföll .....	3%

### Veðsetningar

Fasteignir félagsins með bókfært verð 45.500,0 þús. kr. eru veðsettar fyrir skuldum félagsins að eftirstöðvum 39.534,1 þús. kr. í árslok.

### Fasteignamat og váttryggingarverðmæti

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti greinist þannig:	<b>Fasteignamat</b>	<b>Brunabótamat</b>	<b>Váttryggingarverðmæti</b>
Fasteignir .....	42.150.000	430.000.000	421.391.900
Samtals .....	<u>42.150.000</u>	<u>430.000.000</u>	<u>421.391.900</u>

## 10. Hlutfé

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

# Skýringar

## 11. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2021.....	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
Hagnaður ársins .....			562.235	562.235
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		56.224	( 56.224)	0
Eigið fé 31.12.2022.....	17.000.000	446.734	2.186.151	19.632.885

## 12. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:	2022	2021
Verðtryggðar skuldir í ISK .....	39.534.118	37.368.633
Óverðtryggðar skuldir í ISK .....	0	9.891.374
Skuldir við lánastofnanir samtals .....	39.534.118	47.260.007
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 1.414.200)	( 1.269.733)
Skuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi .....	38.119.918	45.990.274

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

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

Afborganir árið 2023/2022 .....	1.414.200	1.269.733
Afborganir árið 2024/2023 .....	1.493.972	1.344.140
Afborganir árið 2025/2024 .....	1.578.244	1.422.907
Afborganir árið 2026/2025 .....	1.667.269	1.506.290
Afborganir árið 2027/2026 .....	1.761.316	1.594.561
Síðar .....	31.619.117	40.122.376
Afborganir langtímalána samtals .....	39.534.118	47.260.007

## 10. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2022	2021
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	571.138	0
Reiknaður tekjuskattur færður í rekstrarreikning .....	145.259	571.138
Tekjuskattur til greiðslu .....	( 145.259)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	571.138	571.138

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig í árslok:

Varanlegir rekstrarfjármunir .....	571.138	571.138
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	0	371.548
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	571.138	942.686

# Sundurliðanir

---

	2022	2021
<b>Vörunotkun</b>		
Rafmagn og hiti .....	1.827.838	1.596.392
Viðhald og rekstur .....	166.584	288.074
Fasteignagöld og lóðarleiga .....	1.581.225	1.179.591
Öryggisgæsla .....	365.650	355.068
Tryggingar .....	617.342	568.500
	<u>4.558.639</u>	<u>3.987.625</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Þóknun fasteignasölu .....	0	355.306
Reikningsskil .....	236.075	139.425
Bókhald og skrifstofukostnaður .....	365.840	333.750
Útvarpsgjald .....	18.800	18.300
Gjaldfærður innskattur .....	0	16.808
Banka- og innheimtukostnaður .....	38.620	28.938
Annar kostnaður .....	3.500	0
	<u>662.835</u>	<u>892.527</u>