

Föst eign ehf.

Ársreikningur 2023

Föst eign ehf.

Ársreikningur 2023

Efnisyfirlit:

Áritun um faglega aðstoð við gerð ársreiknings	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5 - 6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 - 11

Föst eign ehf.
Lindarflöt 44
210 Garðabæ
kt. 540323-2080

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa Fastrar eignar ehf.

Fagleg aðstoð hefur verið veitt við gerð ársreiknings fyrir fyrirtækið Föst eign ehf. fyrir árið 2023 í samræmi við alþjóðlegan staðal, ISRS 4410, sem fjallar um faglega aðstoð við gerð ársreiknings. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar.

Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda félagsins.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur og fyrir því að innleiða innra eftirlit að því marki sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að gera ársreikning, sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Garðabær, 25. september 2024

Jóel Kristinsson
Viðskiptafræðingur

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Fastrar eignar ehf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Meginstarfsemi Fastrar eignar ehf. er útleiga á atvinnuhúsnæði.

Föst eign ehf. var stofnað á árinu 2023.

Tap Fastrar eignar ehf. á árinu 2023 nam kr. 3.372.575. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 49.264.806, bókfært eigið fé í árslok er neikvætt um kr. 2.872.575. Ársverk félagsins var um 0.

Í lok árs voru 2 hluthafar í félaginu með 100% hlutafjárins, sem er óbreytt frá stofnun þess.

Halldór Fannar Guðjónsson	75,0%	375.000
Guðni Freyr Sigurðsson	25,0%	125.000
	100%	500.000

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður til hluthafa vegna ársins 2023. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun afkomu og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Að álitum stjórnarmanns og framkvæmdastjóra Fastrar eignar ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Fastrar eignar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Garðabær, 25. september 2024

Stjórn og framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023
Rekstrartekjur		
Rekstrartekjur	10	<u>2.750.000</u>
		2.750.000
Rekstrargjöld	11	
Rekstur fasteigna		2.631.343
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		151.244
Afskriftir rekstrarfjámana		<u>494.304</u>
		3.276.891
Rekstrarhagnaður (-tap)		(526.891)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtatekjur		26.397
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur		<u>(2.872.081)</u>
		(2.845.684)
Tekjuskattur	8	0
Hagnaður (tap) ársins		<u><u>(3.372.575)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	2023
Fastafjármunir		
Varanlegir rekstrarfjármunir:		
Fasteignir og lóðir	3	<u>48.936.074</u>
		48.936.074
Veltufjármunir		
Aðrar skammtímakröfur	6	5.807
Handbært fé		<u>322.925</u>
		328.732
Eignir samtals		<u><u>49.264.806</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2023
Eigið fé	4	
Hlutfé		500.000
Óráðstafað eigið fé		<u>(3.372.575)</u>
		(2.872.575)
Skuldir		
Langtímaskuldir:		
Skuldir í íslenskum krónum	5	<u>28.933.337</u>
		28.933.337
Skammtímaskuldir:		
Viðskiptaskuldir	7	26.089
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	5	1.239.996
Aðrar skammtímaskuldir	7	<u>21.937.959</u>
		23.204.044
Skuldir samtals		52.137.381
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>49.264.806</u></u>

Sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023
Rekstrarhreyfingar		
Hreint veltufé frá rekstri:		
Hagnaður (tap) ársins		(3.372.575)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	3	494.304
		(2.878.271)
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(5.807)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir		21.964.048
		21.958.241
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>19.079.970</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna	3	(49.430.378)
		(49.430.378)
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé		500.000
Lán frá lánastofnun		31.000.000
Afborganir langtímalána		(826.667)
		30.673.333
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		322.925
Handbært fé í byrjun tímabils		<u>0</u>
Handbært fé í árslok		<u><u>322.925</u></u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Meginstarfsemi Föst eign ehf. er útleiga á atvinnuhúsnæði.

Föst eign ehf. er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur félagsins er að Lindarflöt 44, 210 Garðabær.

2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem í meginatriðum eru þær sömu og árið á undan að öðru leyti en því sem fram kemur hér á eftir.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

2.2 Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur. Vörusala er skráð þegar vörur eru afhentar og eignarréttur hefur færst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttar.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

2.3 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningstímabils. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í ÍSK á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í árslok.

2.4 Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókum félagsins.

2.5 Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða að frádregnum yfirdrætti á bankareikningum. Yfirdrættir á bankareikningum eru sýndir meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

2.6 Hlutfé

Almennt hlutfé er flokkað sem eigið fé.

2.7 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Fasteign	Samtals
Árslok 2023:		
Viðbót ársins	49.430.378	49.430.378
Afskriftir	(494.304)	(494.304)
Bókfært verð í árslok	48.936.074	48.936.074
 Bókfært verð í árslok 2023 greinist þannig:		
Kostnaðarverð	49.430.378	49.430.378
Afskrifað samtals	(494.304)	(494.304)
Bókfært verð í árslok	48.936.074	48.936.074
Afskriftarhlutfall	1-3%	

Fasteignamat og vátryggingaverðmæti

Fasteignir félagsins í árslok 2023 voru eftirtaldar:

	Fasteigna- mat, hús	Fasteigna- mat, lóð	Brunabóta- mat	Bókfært verð
Skipholt 50b, fastanr. 223-2015	40.150.000	8.460.000	47.450.000	48.936.074
	40.150.000	8.460.000	47.450.000	48.936.074

Veðsetningar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði um 30,2 millj. króna í árslok 2023.

4. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins nam í árslok 2023 kr. 500.000.

Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði.

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Hreyfingar 2023:			
Innborgað hlutfé	500.000		500.000
Hagnaður (tap) ársins		(3.372.575)	(3.372.575)
Staða í árslok	500.000	(3.372.575)	(2.872.575)

Skýringar

5. Langtímaskuldir

Aðrar langtímaskuldir:	2023
Fasteignalán - Íslandsbanki	28.933.337
	<u>28.933.337</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok 2023 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2024	1.239.996
Árið 2025	1.239.996
Árið 2026	1.239.996
Árið 2027	1.239.996
Næstu ár	23.973.353
	<u>28.933.337</u>

6. Aðrar peningalegar eignir

Aðrar skammtímakröfur	2023
Fjármagnstekjuskattur	5.807
	<u>5.807</u>

7. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	2023
	<u>26.089</u>
Aðrar skammtímaskuldir	
	<u>21.937.959</u>

8. Tekjuskattur

Ekki kemur til álagningar tekjuskatts á árinu 2024 vegna taps á árinu 2023. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2023, nýtanlegt til ársloka 2033	3.372.575
	<u>3.372.575</u>

9. Ábyrgðir og önnur mál

Engar ábyrgðir hvíla á félaginu utan efnahagsreiknings í árslok.

Skýringar

10. Rekstrartekjur

2023
2.750.000

11. Rekstrargjöld

Rekstur fasteigna sundurliðast þannig:

2023
2.631.343

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður sundurliðast þannig:

151.244
