

EE Development ehf.

Ársreikningur 2022

EE Development ehf.
Katrínartúni 2
105 Reykjavík

Kt. 650908-0310

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Félagið vinnur að endurbyggingu fasteignarinnar að Borgartúni 24.

Tap varð af rekstri félagsins á árinu 2022 að fjárhæð 4,6 millj. kr. (2021: tap 6,2 millj. kr.) samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins var í árslok neikvætt um 61,4 millj. kr. (2021: neikvætt 244,0 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins nam 508 þús. kr. að nafnverði í ársbyrjun þegar félagið sameinaðist einum af hluthöfum sínum, B24 ehf., sem átti 98,4% í félaginu, uppgjörsdagur samrunans miðaðist við 31. desember 2021.

Við sameiningu fengu hluthafar B24 ehf hluti að nafnverði kr. 600.000 í skiptum fyrir sína eignarhluti í hinu yfirtekna félagi og Framkvæmdafélagið Arnarhvoll hélt sínum hlut, eða 8 þúsund hlutum.

Á árinu var hlutfé aukið um rúmlega 91 þús. hluti. Á árinu breyttust því hluthafar félagsins úr tveimur í níu og voru eftirfarandi í árslok 2022:

Pei ehf.	29,93%
E3 ehf.	22,32%
Framkv.fél. Arnarhvoll ehf.	14,18%
Stálskip ehf.	10,74%
Tunga ehf.	7,29%
Stefnumið ehf.	6,09%
Pétur Stefánsson ehf.	5,81%
Kverkin eignarhaldsfélag ehf.	2,18%
Fasteignarfélagið Sel ehf.	1,45%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði 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 EE development ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. maí 2023

Stjórn:

Benedikt Einarsson
Guðmundur Magnússon
Karl Þráinsson

Áritun endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í EE Development ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings EE Development ehf. fyrir árið 2022 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn félagsins hefur lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma 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 fyrirtækið 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 og framkvæmdastjóri hafa lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Reykjavík, 23. maí 2023

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur árið 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		0	2.752.113
Aðrar tekjur		0	15.000
		<u>0</u>	<u>2.767.113</u>
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fasteigna	2	881.380	4.496.389
Annar rekstrarkostnaður		3.796.014	984.122
Afskriftir	3	0	1.127.359
		<u>4.677.394</u>	<u>6.607.870</u>
Rekstrartap fyrir fjármagnsliði.....	(	4.677.394)	(3.840.757)
Vaxtatekjur		230.465	90.688
Vaxtagjöld	(	114.317)	(2.481.696)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>116.148</u>	<u>(2.391.008)</u>
Tap ársins	4	<u>(4.561.246)</u>	<u>(6.231.765)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	2022	2021
Eignir			
Verk í vinnslu	4	2.181.301.970	783.208.972
Skammtímakröfur		141.017.086	17.697.108
Handbært fé		999.327	26.760.021
Veltufjármunir		<u>2.323.318.383</u>	<u>827.666.101</u>
Eignir samtals		<u>2.323.318.383</u>	<u>827.666.101</u>
Eigið fé			
Hlutfé		699.164	507.946
Yfirverðsreikningur hlutafjár		343.588.292	6.613.453
Ójafnað tap		(405.727.442)	(251.166.196)
Eigið fé	5	<u>(61.439.986)</u>	<u>(244.044.797)</u>
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	6	0	577.200.713
Langtímalán	6	0	251.310.000
Langtímaskuldir		<u>0</u>	<u>828.510.713</u>
Skuldir við lánastofnanir og skammtímalán	6	2.253.918.413	0
Skuld við móðurfélag	8	0	215.418.645
Aðrar skammtímaskuldir		130.839.956	27.781.540
Skammtímaskuldir		<u>2.384.758.369</u>	<u>243.200.185</u>
Skuldir samtals		<u>2.384.758.369</u>	<u>1.071.710.898</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>2.323.318.383</u>	<u>827.666.101</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	(	4.561.246)	(6.231.765)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	3	0	1.127.359
Veltufé til rekstrar	(	4.561.246)	(5.104.406)
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímafröfur, hækkun	(	123.319.859)	(12.882.990)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		103.058.416	(39.290.803)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	(	20.261.443)	(52.173.793)
Handbært fé til rekstrar	(	24.822.689)	(57.278.199)
Fjárfestingarhreyfingar			
Verk í vinnslu, breyting	(	1.398.092.998)	(318.108.416)
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.398.092.998)	(318.108.416)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutafjárhækkun		76.006.772	6.621.399
Skuldir við lánastofnanir, breyting		1.676.717.700	29.638.762
Langtímalán, breyting	(	355.832.087)	251.310.000
Skuld við tengda aðila, breyting	7	0	114.414.369
Fjármögnunarhreyfingar		1.396.892.385	401.984.530
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	26.023.302)	26.597.915
Handbært fé yfirtekið í samruna		262.608	
Handbært fé í ársbyrjun		26.760.021	162.106
Handbært fé í árslok		999.327	26.760.021

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. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.
- b. **Rekstrarfjármunir**
Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.
- c. **Verk í vinnslu**
Verk í vinnslu eru metin til eignar á kostnaðarverði sem samanstendur af upphaflegu kaupverði fasteigna, lóða, byggingarréttar og lóðaréttinda auk alls áfallins kostnaðar verksins þar með talið fjármagnskostnaður frá því að eignirnar hættu að mynda leigutekjur og framkvæmdir hófust.
- d. **Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun ef við á.
- e. **Handbært fé**
Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

2. Rekstrarkostnaður fasteigna

Rekstrarkostnaður fasteigna greinast þannig:	2022	2021
Fasteignagjöld	0	2.429.753
Vátryggingar	0	217.560
Rafmagn og hiti	782.697	919.744
Þrif, öryggisgæsla og rekstur lyftu	86.440	823.919
Annar rekstrarkostnaður	12.243	105.413
	<u>881.380</u>	<u>4.496.389</u>

3. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Innréttingar	Samtals
Heildarverð 31.12.2021	38.442.361	38.442.361
Heildarverð 31.12.2022	38.442.361	38.442.361
Afskrifað samtals 31.12.2021	38.442.361	38.442.361
Afskrifað á árinu	0	0
Afskrifað samtals 31.12.2022	38.442.361	38.442.361
Bókfært verð 31.12.2022	0	0

Skýringar, frh.:

4. Verk í vinnslu

Verk í vinnslu samanstanda af framkvæmdum við endurbyggingu fasteignarinnar að Borgartúni 24, endurbyggingin hófst á árinu 2021 og er stefnt að sölu á árinu 2023.

	2022	2021
Hönnunarkostnaður í ársbyrjun, verk í vinnslu	783.208.972	95.640.786
Stofnverð fasteignar, flutt af rekstrarfjármunum	0	369.459.770
Byggingakostnaður ársins	1.272.207.385	272.677.508
Eignfærður fjármagnskostnaður	125.885.613	45.430.908
Verk í vinnslu í árslok	2.181.301.970	783.208.972

5. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nemur 699 þús. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 1.1.2021	500.000	0	(244.934.431)	(244.434.431)
Innborgað hlutfé	7.946	6.613.453		6.621.399
Tap ársins			(6.231.765)	(6.231.765)
Eigið fé 31.12.2021	507.946	6.613.453	(251.166.196)	(244.044.797)
Eigið fé 1.1.2022	507.946	6.613.453	(251.166.196)	(244.044.797)
Áhrif samruna og hækkun hlutfjár	100.000	261.059.285	(150.000.000)	111.159.285
Eigið fé 1.1.2022	607.946	267.672.738	(401.166.196)	(132.885.512)
Hækkun hlutfjár	91.218	75.915.554		76.006.772
Tap ársins			(4.561.246)	(4.561.246)
Eigið fé 31.12.2022	699.164	343.588.292	(405.727.442)	(61.439.986)

6. Langtímalán

Skuldir við lánastofnanir og skammtímalán eru óverðtryggðir lánasamningar með 5,77% - 15% vöxtum á gjalddaga í júlí 2023. Lán voru endurfjármögnuð í apríl 2023 til 18 mánaða.

7. Skattamál

Félagið greiðir ekki tekjuskatt á árinu 2023 vegna taprekstrar á árinu 2022. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því að það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt rekstrartap í árslok 2022 nemur 317,8 millj. kr. og greinist þannig:

Skattalegt tap frá 2013, nýtanlegt til árslok 2023	23.550.049
Skattalegt tap frá 2014, nýtanlegt til árslok 2024	15.216.979
Skattalegt tap frá 2015, nýtanlegt til árslok 2025	14.467.951
Skattalegt tap frá 2016, nýtanlegt til árslok 2026	36.089.973
Skattalegt tap frá 2017, nýtanlegt til árslok 2027	25.415.447
Skattalegt tap frá 2018, nýtanlegt til árslok 2028	54.088.897
Skattalegt tap frá 2019, nýtanlegt til árslok 2029	80.423.624
Skattalegt tap frá 2020, nýtanlegt til árslok 2030	47.072.231
Skattalegt tap frá 2021, nýtanlegt til árslok 2031	16.959.301
Skattalegt tap frá 2022, nýtanlegt til árslok 2032	4.542.446
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	317.826.898

Reiknuð skatteign nam 63,6 millj. kr. í árslok 2022 aðallega vegna yfirfæranlegs skattalegs taps, skatteignin er ekki færð til eignar í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

8. Skuld við tengda aðila

Stjórnarmenn, hluthafar, félög í eigu hluthafa og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Staða við tengdan aðila var við hluthafa og var ekki vaxtareiknuð.

9. Veðsetningar

Á fasteign félagsins hvílir þinglýst veð til tryggingar endurgreiðslu lána samtals að eftirstöðvum 2.254 millj. kr. í árslok

10. Samruni

Þann 1. janúar 2022 sameinaðist félagið móðurfélagi sínu B24 ehf. Samrunareikningur greinist þannig:

	B24 ehf. 31.12.2021	EE development ehf. 31.12.2021	Samruna- færslur og hækkun hlutafjár	EE development ehf eftir samruna og hlutafjárhækkun 1.1.2022
Eignir				
Eignarhlutur í dótturfélagi	147.809.533	0	(147.809.533)	0
Fastafjármunir samtals	147.809.533	0	(147.809.533)	0
Verk í vinnslu	0	783.208.972	0	783.208.972
Skammtímakröfur	119	17.697.108		17.697.227
Kröfur á tengd félög	215.418.645		(215.418.645)	0
Handbært fé	262.608	26.760.021		27.022.629
Veltufjármunir samtals	215.681.372	827.666.101	(215.418.645)	827.928.828
Eignir samtals	363.490.905	827.666.101	(363.228.178)	827.928.828
Eigið fé				
Hlutfé	474.268.000	507.946	(474.168.000)	607.946
Yfirverðsreikningur hlutafjár	7.719.601	6.613.453	253.339.684	267.672.738
Ójafnað tap	(223.018.783)	(251.166.196)	73.018.783	(401.166.196)
Eigið fé samtals	258.968.818	(244.044.797)	(147.809.533)	(132.885.512)
Skuldir				
Skuldir við lánastofnanir	0	577.200.713		577.200.713
Vaxtaberandi lán	104.522.087	251.310.000		355.832.087
Langtímask. og skuldbind.samtals	104.522.087	828.510.713	0	933.032.800
Skuldir við tengd félög	0	215.418.645	(215.418.645)	0
Aðrar skammtímaskuldir	0	27.781.540	0	27.781.540
Skammtímaskuldir samtals	0	243.200.185	(215.418.645)	27.781.540
Skuldir samtals	104.522.087	1.071.710.898	(215.418.645)	960.814.340
Eigið fé og skuldir samtals	363.490.905	827.666.101	(363.228.178)	827.928.828