

EE Development ehf.

Ársreikningur 2023

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, þar eru 64 íbúðir og 5 atvinnubil. Á árinu 2023 voru undirritaðir kaupsamningar fyrir samtals 1,2 milljarða króna og voru fyrstu íbúðir voru afhentar í lok mars 2024 og áætluð verklok eru á árinu 2024.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2023 að fjárhæð 177,0 millj. kr. (2022: tap 4,62 millj. kr.) samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins var í árslok 181,6 millj. kr. (2022: neikvætt 61,4 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins nam 699.164 kr. að nafnverði í ársbyrjun og var aukið rúmlega 79.265 hluti á árinu 2023 og nam í árslok 778.429 kr..

Óútgefið hlutfé samkvæmt heimild stjórnar í árslok 2023 nam 37.950 hlutum, sjá nánar skýringu 4.

Fjöldi hluthafa breyttist ekki á árinu og var hlutfé í árslok í eigu eftirfarandi níu aðila:

Pei ehf.	26,88%
Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf.	22,92%
E3 ehf.	20,05%
Stálskip ehf.	9,65%
Tunga ehf.	6,55%
Stefnumið ehf.	5,47%
Pétur Stefánsson ehf.	5,22%
Kverkin eignarhaldsfélag ehf.	1,96%
Fasteignarfélagið Sel ehf.	1,30%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn EE Development ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. september 2024.

Stjórn:

Benedikt Einarsson
Guðmundur Magnússon
Karl Bráinsson

Áritun endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í EE Development ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings EE Development ehf. fyrir árið 2023 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 sérfræðipekkingu 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, 26. september 2024.

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur árið 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Söluverð eigna		1.188.620.000	0
		<u>1.188.620.000</u>	<u>0</u>
Rekstrargjöld			
Kostnaðarverð seldra eigna		1.009.197.407	0
Rekstrarkostnaður fasteigna	2	0	881.380
Annar rekstrarkostnaður		2.515.800	3.796.014
		<u>1.011.713.207</u>	<u>4.677.394</u>
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði.....		176.906.793	(4.677.394)
Vaxtatekjur		115.159	230.465
Vaxtagjöld		(51.549)	(114.317)
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnsgjöld)		<u>63.610</u>	<u>116.148</u>
Hagnaður (tap) ársins	4	<u>176.970.403</u>	<u>(4.561.246)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	2023	2022
Eignir			
Verk í vinnslu	3	3.259.221.519	2.181.301.970
Viðskiptakröfur		912.590.113	-
Skammtímakröfur		89.418.251	141.017.086
Handbært fé		6.340.835	999.327
Veltufjármunir		4.267.570.718	2.323.318.383
Eignir samtals		<u>4.267.570.718</u>	<u>2.323.318.383</u>
Eigið fé			
Hlutfé		778.429	699.164
Yfirverðsreikningur hlutafjár		409.556.486	343.588.292
Ójafnað tap		(228.757.039)	(405.727.442)
Eigið fé	4	<u>181.577.876</u>	<u>(61.439.986)</u>
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir og skammtímalán	5	3.731.111.082	2.253.918.413
Skuld við tengda aðila	7	204.530.779	0
Viðskiptaskuldir		118.728.723	130.839.956
Óútgefin hlutafjárukning	4	31.622.258	0
Skammtímaskuldir		<u>4.085.992.842</u>	<u>2.384.758.369</u>
Skuldir samtals		<u>4.085.992.842</u>	<u>2.384.758.369</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>4.267.570.718</u>	<u>2.323.318.383</u>

Sjóðstreymisýfirlit árið 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) ársins		176.970.403	(4.561.246)
Veltufé til rekstrar		176.970.403	(4.561.246)
Breytingar rekstartengda eigna og skulda:			
Verk í vinnslu, breyting	(1.077.919.549)	(1.398.092.998)	
Skammtímakröfur, hækkun	(860.991.278)	(123.319.859)	
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	19.511.025	103.058.416	
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda	(1.919.399.802)	(1.418.354.441)	
Handbært fé til rekstrar	(1.742.429.399)	(1.422.915.687)	
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfjárhækkun		66.047.459	76.006.772
Skuldir við lánastofnanir, breyting		1.477.192.669	1.676.717.700
Langtímalán, breyting		0	(355.832.087)
Skuld við tengda aðila, breyting	7	204.530.779	0
Fjármögnunarhreyfingar		1.747.770.907	1.396.892.385
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		5.341.508	(26.023.302)
Handbært fé yfirtekið í samruna		0	262.608
Handbært fé í ársbyrjun		999.327	26.760.021
Handbært fé í árslok		6.340.835	999.327

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:	2023	2022
Rafmagn og hiti	0	782.697
Þríf, öryggisgæsla og rekstur lyftu	0	86.440
Annar rekstrarkostnaður	0	12.243
	<u>0</u>	<u>881.380</u>

3. Verk í vinnslu

Verk í vinnslu samanstanda af framkvæmdum við endurbyggingu fasteignarinnar að Borgartúni 24, endurbyggingin hófst á árinu 2021 og eru verklok áætluð í júní 2024.

	2023	2022
Hönnunarkostnaður í ársbyrjun, verk í vinnslu	2.181.301.970	783.208.972
Byggingakostnaður ársins	1.662.873.357	1.272.207.385
Eignfærður fjármagnskostnaður	424.243.599	125.885.613
Selt á árinu	(1.009.197.407)	-
Verk í vinnslu í árslok	<u>3.259.221.519</u>	<u>2.181.301.970</u>

Skýringar, frh.:

4. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nemur 778.429 þús. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu. Óútgefið hlutfé í árslok 2023 er 37.950 hlutir auk yfirverðs 31.584.308, nýju hlutirnir verða greiddir með skuldajöfnun við núverandi hluthafa félagsins, Framkvæmdafélagið Arnarhvol ehf. Aukningin mun eiga sér stað á aðalfundi félagsins á árinu 2024.

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 1.1.2022	507.946	6.613.453	(251.166.196)	(244.044.797)
Áhrif samruna og hækkun hlutafjár	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 hlutafjár	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)
Eigið fé 1.1.2023	699.164	343.588.292	(405.727.442)	(61.439.986)
Hækkun hlutafjár	79.265	65.968.194		66.047.459
Hagnaður ársins			176.970.403	176.970.403
Eigið fé 31.12.2023	778.429	409.556.486	(228.757.039)	181.577.876

5. Skuldir við lánastofnanir og skammtímalán

Skuldir við lánastofnanir og skammtímalán eru óverðtryggðir lánasamningar með 5,77% - 15% vöxtum á gjalddaga í júlí 2024.

6. Skattamál

Félagið greiðir ekki tekjuskatt á árinu 2024 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því að það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt rekstrartap í árslok 2023 nemur 186,5 millj. kr. og greinist þannig:

Skattalegt tap frá 2018, nýtanlegt til árslok 2028	37.468.199
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	186.465.801

Reiknuð skatteign nam 37,3+A1 millj. kr. í árslok 2023 aðallega vegna yfirfæranlegs skattalegs taps og 5% niðurfærslu viðskiptakrafna, skatteignin er ekki færð til eignar í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

7. Skuld við tengda aðila

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

Staða við tengdan aðila er víkjandi hluthafalán og er vaxtareiknað.

8. Veðsetningar

Á fasteign félagsins hvílir þinglýst veð til tryggingar endurgreiðslu lána samtals að eftirstöðvum 3.731 millj. kr. í árslok 2023.