

FA40 ehf.
Ársreikningur
2023

FA40 ehf.
Höfðabakka 3
110 Reykjavík
kt. 660619-0890

FA40 ehf.

Ársreikningur

2023

Efnisyfirlit

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-9

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa í FA40 ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2023 fyrir FA40 ehf. byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við við alþjóðlegan staðal, ISRS 4410, sem fjallar um faglega aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað faglega þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar að því markmiði 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 og faglega hæfni og varkárni.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Ársreikningur og þær upplýsingar sem koma fram í honum eru á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra. Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda félagsins.

Þar sem fagleg aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist af okkur að staðfesta nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Kópavogi, 27. júní 2024

Deloitte ehf.

Guðmundur Örn Árnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur FA40 ehf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Starfsemi félagsins felst í byggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis ásamt almennum kaupum, sölum, rekstri, eignarhaldi og leigu fasteigna. Almennar fjárfestingar og önnur lánastarfsemi.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2023	2022
Rekstrartekjur félagsins námu.....	0	0
Tap félagsins nam.....	(649.503)	(836.012)
	31.12.2023	31.12.2022
Eignir félagsins námu.....	64.192.065	65.879.991
Bókfært eigið fé nam.....	(2.149.857)	(1.500.354)

Félagið vinnur að undirbúningi nýbygginga við Gjúkabryggju 4 í Reykjavík. Um er að ræða fjölbýlishús á fjórum til fimm hæðum. Verkið er ekki hafið og eru áætluð verklok óljós. Rekstrartekjur félagsins eru engar á árinu 2023.

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins voru tveir hluthafar í félaginu:

	Hlutdeild	Hlutir
FA00 ehf.	50%	250.000
Flórgoði ehf.	50%	250.000
Samtals.....	100%	500.000

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til að enginn arður verði greiddur á árinu 2024 og tap ársins verði yfirfært til næsta árs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra FA40 ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins, fjárhagslegri þróun á árinu og helstu áhættu- og óvissuþáttum sem félagið stendur frammi fyrir.

Stjórn og framkvæmdastjóri FA40 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. júní 2024

Í stjórn

Framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur		0	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(814.342)	(1.301.134)
Rekstrartap		(814.342)	(1.301.134)
Fjármunatekjur		7.513	1.999
Fjármagnsgjöld		0	(23.215)
	4	7.513	(21.216)
Tap fyrir skatta		(806.829)	(1.322.350)
Tekjuskattur	5	157.326	486.338
Tap ársins		(649.503)	(836.012)

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Fastafjármunir			
Tekjuskattseign	8	643.664	486.338
		<u>643.664</u>	<u>486.338</u>
Veltufjármunir			
Efnis- og verkbirgðir	6	63.009.719	64.412.972
Aðrar skammtímakröfur		1.653	440
Handbært fé		537.029	980.241
		<u>63.548.401</u>	<u>65.393.653</u>
Eignir		<u>64.192.065</u>	<u>65.879.991</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	7	500.000	500.000
Ójafnað tap		(2.649.857)	(2.000.354)
Eigið fé, (neikvætt)		<u>(2.149.857)</u>	<u>(1.500.354)</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við tengd félög		27.000.000	26.000.000
		<u>27.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		0	73.430
Skuldir við tengd félög		39.341.922	41.306.915
		<u>39.341.922</u>	<u>41.380.345</u>
Skuldir		<u>66.341.922</u>	<u>67.380.345</u>
Eigið fé og skuldir		<u>64.192.065</u>	<u>65.879.991</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrartap		(814.342)	(1.301.134)
Veltufé til rekstrar án vaxta og skatta		(814.342)	(1.301.134)
Vörubirgðir, lækkun, (hækkun)		1.403.253	(15.371.689)
Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(1.213)	(125)
Rekstrartengdar skuldir, (lækkun)		(73.430)	(42.966.015)
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta og skatta		514.268	(59.638.963)
Innborgaðir vextir og arður		7.513	1.999
Greiddir vextir		0	(23.215)
Handbært fé frá (til) rekstrar		521.781	(59.660.179)
Fjármögnunarhreyfingar			
(Lækkun)/hækkun á skuldum við tengd félög		(964.993)	59.306.915
		(964.993)	59.306.915
Lækkun handbærs fjár		(443.212)	(353.264)
Handbært fé í upphafi árs		980.241	1.333.505
Handbært fé í lok árs		537.029	980.241

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

FA40 ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

FA40 ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Höfðabakka 3, 110 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2023	2022
Aðrar vaxtatekjur	7.513	1.999
	7.513	1.999

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Önnur vaxtagjöld	0	(23.215)
	0	(23.215)
	7.513	(21.216)

5. Tekjuskattur

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

6. Efnis- og verkbirgðir

	31.12.2023	31.12.2022
Verk í vinnslu	63.009.719	64.412.972
	63.009.719	64.412.972

Skýringar

7. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	500.000	100,0%	500.000
	500.000	100,0%	500.000

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 500.000 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

Eigið fé greinist þannig:

	Hlutfé	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2022	500.000	(1.164.342)	(664.342)
Tap ársins		(836.012)	(836.012)
Eigið fé 1.1.2023	500.000	(2.000.354)	(1.500.354)
Tap ársins		(649.503)	(649.503)
Eigið fé 31.12.2023	500.000	(2.649.857)	(2.149.857)

8. Tekjuskattseign

	Inneign	
	2023	2022
Staða í ársbyrjun	486.338	0
Tekjuskattsinneign frá fyrri árum	0	225.628
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	157.326	260.710
Staða í árslok	643.664	486.338
Tekjuskattseign greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2023	31.12.2022
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	643.664	486.338
	643.664	486.338

9. Reikningsskilaaðferðir

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Skýringar

Tekjuskattseign er metin á reikningskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Birgðir

Birgðir eru metnar á kostnaðarverði/framleiðsluverði eða dagverði, hvort sem lægra reynist. Kostnaðarverð birgða samanstendur af kostnaði við öflun þeirra ásamt öðrum kostnaði sem fellur til við að koma birgðunum í söluhæft ástand. Framleiðslukostnaður samanstendur af hráefnikostnaði, launakostnaði og óbeinum kostnaði vegna framleiðslunnar. Dagverð er áætlað söluverð í venjulegum viðskiptum að frádregnum kostnaði við að ljúka við framleiðslu vara og áætluðum sölukostnaði.

Eigin byggingaframkvæmdir eru metnar á kostnaðarverði en byggingaframkvæmdir tilboðsverka eru metnar miðað við söluverð að teknu tilliti til framgangs þeirra.

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.