

# Tjarnargata 12 ehf.

---

Ársreikningur

---

**2021**

Tjarnargata 12 ehf.  
Tjarnargötu 12  
230 Reykjanesbæ  
kt. 450399-2139

---

# Tjarnargata 12 ehf.

---

Ársreikningur

---

2021

## Efnisyfirlit

Áritun skoðunarmanns	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar og sundurliðanir	7-13

---

# Áritun skoðunarmanns

---

## Til stjórnar og hluthafa

Ég undirritaður, kjörinn skoðunarmaður Tjarnargötu 12 ehf, hef skoðað meðfylgjandi ársreikning fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi, skýringar og sundurliðanir.

Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnar. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórn félagsins og á ábyrgð þeirra.

Ég hef skipulagt skoðun mína á grundvelli bókhaldsins, fyrirliggjandi gagna og upplýsinga. Ég hef framkvæmt skoðun á bókhaldi félagsins eftir því sem ég tel nauðsynlegt og fengið staðfestingar á bankainnistæðum frá banka. Ég hef hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn.

Það er skoðun mín að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021 og efnahag þess 31. desember 2021. Ég legg því til að ársreikningurinn verði samþykktur.

Reykjanesbær, 28. apríl 2022



Hjörtur Harðarson

# Skýrsla stjórnar

---

Ársreikningur Tjarnargötu 12 ehf. fyrir árið 2021 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Tap Tjarnargötu 12 ehf. á árinu nam kr. 10.268.542. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 742.560.048, bókfært eigið fé í lok ársins er kr. 266.675.278 og er eiginfjárlutfall félagsins 35,91%.

Í lok árs var einn hluthafi í félaginu, Reykjanesbær sá sami og í upphafi árs.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur á höfuðstól.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Tjarnargötu 12 ehf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok ársins, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Tjarnargötu 12 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Reykjanesbær, 28. apríl 2022

## Stjórn



Friðjón Einarsson  
stjórnarformaður



Jóhann Friðrik Friðriksson



Margrét Ólöf A. Sanders



Guðbrandur Einarsson



Gunnar Þórarinnsson

## Framkvæmdastjóri



Pálmar Guðmundsson

# Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur .....		90.399.440	86.750.809
Annar rekstrarkostnaður .....		(17.846.537)	(25.479.948)
Afskriftir fastafjármuna .....	6	(20.529.809)	(20.529.812)
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<u>52.023.094</u>	<u>40.741.049</u>
Fjármunatekjur .....	4	338.348	431.489
Fjármagnsgjöld .....	4	(39.521.189)	(35.845.762)
	4	<u>(39.182.841)</u>	<u>(35.414.273)</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		12.840.253	5.326.776
Tekjuskattur .....	5	(2.571.711)	(1.068.935)
<b>Hagnaður ársins</b>		<u><u>10.268.542</u></u>	<u><u>4.257.841</u></u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	6	536.967.231	557.497.040
		<u>536.967.231</u>	<u>557.497.040</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	7	0	7.380.254
Kröfur á tengd félög .....	12	56.192.450	76.179.964
Aðrar skammtímakröfur .....	7	74.437	94.928
Handbært fé .....	7	149.325.930	98.874.921
		<u>205.592.817</u>	<u>182.530.067</u>
<b>Eignir</b>		<u>742.560.048</u>	<u>740.027.107</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	8	7.220.000	7.220.000
Sérstakur endurmatreikningur .....		127.370.863	131.867.389
Óráðstafað eigið fé .....		132.084.415	117.319.346
Eigið fé		<u>266.675.278</u>	<u>256.406.735</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	9	409.111.758	420.517.351
Tekjuskattsskuldbinding .....	10	30.064.314	27.492.603
		<u>439.176.072</u>	<u>448.009.954</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....	11	735.229	1.267.806
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	11	34.467.658	32.806.411
Aðrar skammtímaskuldir .....	11	1.505.811	1.536.201
		<u>36.708.698</u>	<u>35.610.418</u>
Skuldir		<u>475.884.770</u>	<u>483.620.372</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>742.560.048</u>	<u>740.027.107</u>

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður .....		10.268.542	4.257.841
<b>Restrarliðir sem ekki hafa áhrif á handbært fé</b>			
Afskriftir .....	6	20.529.809	20.529.812
Verðbætur langtímaskulda .....		21.108.453	15.674.072
Reiknaður tekjuskattur .....		2.571.711	1.068.935
<b>Hreint veltufé frá rekstri</b>		<u>54.478.515</u>	<u>41.530.660</u>
Aðrar rekstartengdar eignir, lækkun .....		27.388.259	4.673.109
Rekstartengdar skuldir (lækkun), hækkun .....		(562.967)	83.800
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>81.303.807</u>	<u>46.287.569</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda og uppgreiðsla .....		(30.852.798)	(29.324.327)
		<u>(30.852.798)</u>	<u>(29.324.327)</u>
Hækkun handbærs fjár .....		50.451.009	16.963.242
Handbært fé í upphafi árs .....		98.874.921	81.911.679
Handbært fé í lok árs .....	7	<u>149.325.930</u>	<u>98.874.921</u>

# Skýringar

---

## 1. Starfsemi

Tjarnargata 12 ehf. er einkahlutafélag og starfara á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélag. Tilgangur félagsins er fasteignarekstur og skyld starfsemi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Tjarnargötu 12 ehf. fyrir árið 2021 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.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

### 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.

### Áhættustjórnun

Engir framvirkir gjaldeyrisskiptasamningar, valréttir eða afleiðusamningar eru við lýði hjá félaginu.

### Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og reglur. Leigutekjur eru sýndar í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

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

### Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur 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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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



## 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

### Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á tímabilinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

### Virðisrýrnun

Á reikningsskiladegi er bókfært verð eigna metið með tilliti til virðisrýrnunar. Komi fram vísbending um virðisrýrnun er endurheimtanlegt virði eignarinnar metið í því skyni að hægt sé að ákvarða hversu víðtæk virðisrýrnun er (sé um slíkt að ræða).

Endurheimtanlegt virði er annað hvort hreint söluvirði eða nýtingarvirði eignar, hvort sem hærra er. Við mat á nýtingarvirði er notað vænt fjárstreymi sem fært hefur verið til núvirðis með vaxtaþrósentu sem viðeigandi er við fjármögnun slíkrar eignar að teknu tilliti til skatta. Þegar ekki er hægt að meta endurheimtanlegt virði einstakra eigna þá metur félagið endurheimtanlegt virði þeirrar sjóðskapandi einingar sem eignin fellur undir.

Sé endurheimtanlegt virði eignar eða fjárskapandi einingar metið lægra en bókfært verð er bókfært verð eignarinnar lækkað í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tengdri viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna einingarinnar. Tap vegna virðisrýrnunar er fært í rekstrarreikning.

Ef áður færð virðisrýrnun á ekki lengur við er bókfært verð eignarinnar hækkað aftur, þó ekki umfram upphaflegt kostnaðarverð. Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki heimilt að bakfæra.

### Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótveikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

### Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádrögnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

### Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

### Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

# Skýringar

## 4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2021	2020
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	338.348	431.489
	<u>338.348</u>	<u>431.489</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum .....	(39.441.057)	(35.766.019)
Dráttarvaxtagjöld .....	(80.132)	(79.743)
	<u>(39.521.189)</u>	<u>(35.845.762)</u>
	<u>(39.182.841)</u>	<u>(35.414.273)</u>

## 5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur sú fjárhæð í rekstrarreikningi um 2,5 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2021 vegna nýtingu yfirfaranlegs taps.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2021		2020	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta .....	12.840.253		5.326.776	
Skatthlutfall .....	2.568.051	20,0%	1.065.355	20,0%
Aðrir liðir .....	3.660	0,0%	3.580	0,1%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarreikningi .....	<u>2.571.711</u>	20,0%	<u>1.068.935</u>	20,1%

## 6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Fasteignir og lóðir
<b>Kostnaðarverð</b>	
Staða í ársbyrjun .....	<u>793.620.059</u>
Staða í lok ársins .....	<u>793.620.059</u>
<b>Afskriftir</b>	
Staða í ársbyrjun .....	236.123.017
Afskrift ársins .....	<u>20.529.809</u>
Staða í lok ársins .....	<u>256.652.826</u>
<b>Bókfært verð</b>	
Bókfært verð í ársbyrjun .....	<u>557.497.042</u>
Bókfært verð í lok ársins .....	<u>536.967.233</u>
Afskriftarhlutföll .....	0-2%

# Skýringar

## 6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir (frh.)

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í lok árs greinist þannig:

	Fasteignamat	Váttrygginga- mat
Fasteignir og lóðir .....	636.742.000	2.179.050.000

## 7. Aðrar peningalegar eignir

### Viðskiptakröfur

	31.12.2021	31.12.2020
Innlendar viðskiptakröfur .....	0	7.380.254

### Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2021	31.12.2020
Fjármagnstekjuskattur .....	74.437	94.928
	74.437	94.928

### Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2021	31.12.2020
Óbundnar bankainnstæður í íslenskum krónum .....	149.325.930	98.874.921

## 8. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í lok ársins .....	7.220.000	100,0%	7.220.000

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 7.220.000 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

	Hlutfé	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2020 .....	7.220.000	136.363.917	108.564.977	252.148.894
Afskrift af endurmati nettó af skatti .....	0	(4.496.527)	4.496.527	0
Hagnaður ársins .....	0	0	4.257.841	4.257.841
Eigið fé 1.1.2021 .....	7.220.000	131.867.390	117.319.345	256.406.735
Afskrift af endurmati nettó af skatti .....	0	(4.496.527)	4.496.527	0
Hagnaður ársins .....	0	0	10.268.542	10.268.542
Eigið fé 31.12.2021 .....	7.220.000	127.370.863	132.084.413	266.675.277

# Skýringar

## 9. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2021	31.12.2020
Skuldir í ISK .....	443.579.416	453.323.762
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	(34.467.658)	(32.806.411)
Langtímaskuldir í lok ársins .....	<u>409.111.758</u>	<u>420.517.351</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir .....	34.467.658
Afborganir 2023 .....	34.467.658
Afborganir 2024 .....	34.467.658
Afborganir 2025 .....	34.467.658
Afborganir 2026 .....	34.467.658
Afborganir síðar .....	<u>271.241.126</u>
	<u>443.579.416</u>

## 10. Tekjuskattskuldbinding/(inneign)

	Frestaður skattur
Staða 1.1.2021 .....	27.492.603
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2021 .....	2.571.711
Staða 31.12.2021 .....	<u>30.064.314</u>

Tekjuskattskuldbinding/(inneign) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

	31.12.2021	31.12.2020
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	42.195.061	45.209.384
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	(12.130.747)	(17.716.781)
	<u>30.064.314</u>	<u>27.492.603</u>

# Skýringar

## 11. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	31.12.2021	31.12.2020
Innlendar viðskiptaskuldir .....	735.229	1.267.806
<b>Aðrar skammtímaskuldir</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ógreiddir áfallnir vextir .....	1.505.811	1.536.201
<b>Næsta árs afborganir langtímaskulda</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Skuldir við lánastofnanir .....	34.467.658	32.806.411

## 12. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. móðurfélag, eigendur og fjölskyldur þeirra, stórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélög og samrekstrarfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

Upplýsingar varðandi tengda aðila eru eftirfarandi:

Viðskipti við tengd félög 1.1-31.12 2021:	Húsaleigu tekjur	Vaxta- gjöld	Kröfur 31.12.2021	Skuldir 31.12.2021
Reykjanesbær, hluthafi .....	90.399.440	0	56.192.450	0
<b>Viðskipti við tengd félög 1.1 - 31.12 2020:</b>	<b>Húsaleigu tekjur</b>	<b>Vaxta- gjöld</b>	<b>Kröfur 31.12.2020</b>	<b>Skuldir 31.12.2020</b>
Reykjanesbær, hluthafi .....	86.750.809	0	76.179.964	0
	86.750.809	0	76.179.964	0

# Skýringar

## 13. Kennitölur

Úr rekstrarreikningi:	1.1-31.12 2021	1.1-31.12 2020	1.1-31.12 2019
<b>Arðsemi</b>			
Hagnaður fyrir afskriftir, vexti og skatta (EBITDA) .....	72.552.903	61.270.861	62.308.692
a) Framlegðarhlutfall rekstrar .....	0,80	0,71	0,72
b) Hagnaðarhlutfall .....	0,11	0,05	-0,04
c) Hagnaður á hverja krónu nafnverðs hlutafjár (EPS) .....	1,42	0,59	-0,49
d) Arðsemi eigin fjár .....	0,04	0,13	0,13
a) EBITDA/rekstrartekjur			c) Hagnaður/nafnverð hlutafjár
b) Hagnaður ársins/rekstrartekjur			d) Hagnaður/meðalstaða eigin fjár
<b>Greiðsluhæfi</b>			
j) Veltufjárhlutfall .....	5,60	5,13	4,97
j) Veltufjármunir / skammtímaskuldir			
<b>Fjárhagslegur styrkur</b>			
k) Eiginfjárhlutfall .....	35,91%	34,65%	33,70%
l) Innra virði hlutafjár .....	36,94	35,51	34,92
k) Eigið fé/heildarfjármagn			l) Eigið fé/hlutafé
Rekstrargjöld sem hlutfall af rekstrartekjum	1.1-31.12 2021	1.1-31.12 2020	Breyting
Annar rekstrarkostnaður/rekstrartekjur .....	19,74%	29,37%	-9,63%
Afskriftir/rekstrartekjur .....	22,71%	23,67%	-0,96%
<b>Rekstrargjöld/rekstrartekjur</b>	<b>42,45%</b>	<b>53,04%</b>	<b>-10,58%</b>

## 14. Sjóðstreymisýfirlit

	2021	2020	2019	2018	2017
Hagnaður (tap) ársins.....	10.268.542	4.257.841	(3.521.915)	30.553.485	29.426.787
Afskriftir.....	20.529.809	20.529.812	18.530.152	18.530.152	18.530.152
Reiknaðir fjármagnsliðir.....	21.108.453	15.674.072	12.530.145	16.200.863	8.617.557
Aðrar breytingar.....	2.571.711	1.068.935	12.367.782	7.642.572	7.360.897
<b>Hreint veltufé frá rekstri</b>	<b>54.478.515</b>	<b>41.530.660</b>	<b>39.906.164</b>	<b>72.927.072</b>	<b>63.935.393</b>
Breyting á:					
Rekstrartengdum eignum.....	27.388.259	4.673.109	11.945.029	(4.312.242)	(27.125.636)
Rekstrartengdum skuldum.....	(562.967)	83.800	136.644	(356.031)	491.772
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>81.303.807</b>	<b>46.287.569</b>	<b>51.987.837</b>	<b>68.258.799</b>	<b>37.301.529</b>