

**Kjósarveitur ehf.**

**Ársreikningur 2016**

Kjósarveitur ehf.  
Kennitala 590115-1340  
Ásgarði Kjós, Mosfellsbær

## Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3 - 4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6 - 7
Sjóðstreymi .....	8
Skýringar .....	9 - 11

Kjósarveitur ehf.  
Kennitala 590115-1340  
Ásgarði Kjós, Mosfellsbær

## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi félagsins

Tilgangur félagsins er bygging og rekstur hitaveitu í Kjósarhreppi, frá borholum í landi Möðruvalla í Kjós svo og annarra borhola sem félagið gæti átt nýtingarleyfi á.

Félagið var stofnað 8. janúar 2015.

### Starfsemin á árinu

Tap varð af rekstri ársins að fjárhæð kr. 20,5 milljónum. Á árinu var hlutfé félagsins aukið úr kr. 500 þús í kr. 168 milljónir. Í árslok 2016 var eigið fé jákvætt um 142 milljónir kr. Fjöldi ársverka á árinu var 1,5.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

### Jöfnun taps

Vísað er til ársreikningsins varðandi jöfnun á tapi á árinu.

### Eignaraðild

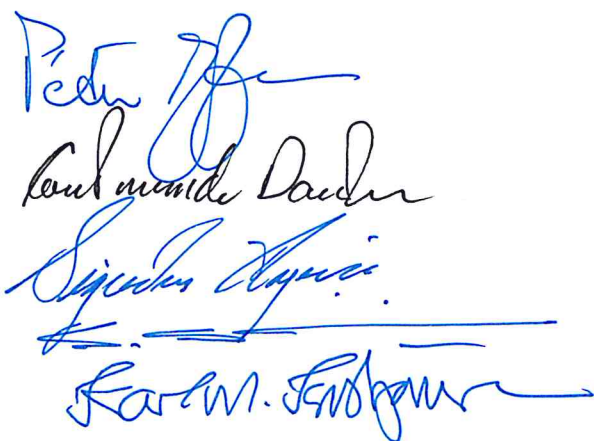
Einn hluthafi, Kjósarhreppur, fer með allt hlutfé félagsins.

Stjórn Kjósarveitna ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2016 með áritun sinni.

Reykjavík, 12. maí 2017

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

  
Pétur Þor  
Aulandi Þor  
Sigrún Þor  
Karl M. Friðbjörn

  
Klara Árnadóttir

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa Kjósarveitna ehf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kjósarveitna ehf. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur, og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

### Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda. Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfylfum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álitum okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álitum okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.

## Áritun óháðs endurskoðanda frh.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að félagið verði ekki lengur rekstrarhæft.

Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 12. maí 2017.

**PricewaterhouseCoopers ehf.**



Arna G. Tryggvadóttir  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2016

		2016 1/1 til 31/12	2015 8/1 til 31/12
<b>Rekstrartekjur</b>			
Tengigjöld .....		194.293.513	0
<b>Rekstrargjöld</b>			
Kostnaður vegna tenginga .....		194.293.513	0
Laun og launatengd gjöld .....	3	11.594.839	4.605.314
Annar rekstrarkostnaður .....		9.848.774	334.582
		<u>215.737.126</u>	<u>4.939.896</u>
<b>Rekstartap ársins</b>		(21.443.613)	(4.939.896)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur .....		1.024.103	750
Vaxtagjöld og verðbætur .....		(78.971)	(166.526)
		<u>945.132</u>	<u>(165.776)</u>
<b>Tap ársins fyrir skatta</b>		(20.498.481)	(5.105.672)
Tekjuskattur .....	7	0	0
<b>Tap ársins</b>		<u>(20.498.481)</u>	<u>(5.105.672)</u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir	Skýr.	2016	2015
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir rekstarfjármunir:	4		
Hitaveita .....		384.201.211	12.523.223
Lóð .....		35.000.000	0
Ljósleiðari .....		34.041.170	0
		<u>453.242.381</u>	<u>12.523.223</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....		11.577.100	0
Inneign virðisaukaskatts .....		16.024.700	1.596.824
Aðrar skammtímakröfur .....		5.168.496	9.149
Handbært fé .....		34.800.903	0
		<u>67.571.199</u>	<u>1.605.973</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>520.813.580</u></u>	<u><u>14.129.196</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2016	2015
<b>Eigið fé</b>	5		
Hlutafé .....		168.000.000	500.000
Ójafnað tap .....		<u>(25.604.153)</u>	<u>(5.105.672)</u>
		142.395.847	(4.605.672)
 <b>Skuldir</b>			
Langtímaskuldir:			
Skuldabréfalán .....	6	305.000.000	0
Skammtímaskuldir:			
Bankareikningslán .....		0	10.023.988
Viðskiptaskuldir .....		23.971.323	3.231.071
Skuld við hluthafa .....		32.442.777	4.900.000
Aðrar skammtímaskuldir .....		<u>17.003.633</u>	<u>579.809</u>
		73.417.733	18.734.868
 <b>Skuldir samtals</b>		378.417.733	18.734.868
 <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>520.813.580</u>	<u>14.129.196</u>



## Sjóðstreymi ársins 2016

	Skýr.	2016 1/1 - 31/12	2015 8/1 - 31/12
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Tap ársins .....		(20.498.481)	(5.105.672)
Breyting rekstrartengdra eigna- og skuldaliða:			
Skammtímakröfur .....		(31.164.323)	(1.605.973)
Skammtímaskuldir .....		37.164.076	3.810.880
		<u>5.999.753</u>	<u>2.204.907</u>
<b>Handbært fé (til rekstrar)</b>		(14.498.728)	(2.900.765)
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Eignfærður stofnkostnaður hitaveitu .....		(371.677.988)	(12.523.223)
Eignfærð lóð .....		(35.000.000)	0
Eignfærður stofnkostnaður ljósleiðara .....		(34.041.170)	0
		<u>(440.719.158)</u>	<u>(12.523.223)</u>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>			
Innborgað hlutfé .....		167.500.000	500.000
Tekin ný langtímalán .....		305.000.000	0
Bankareikningslán, breyting .....		(10.023.988)	10.023.988
Lán frá hluthafa, breyting .....		27.542.777	4.900.000
		<u>490.018.789</u>	<u>15.423.988</u>
<b>Breyting á handbæru fé</b>		34.800.903	0
Handbært fé í ársbyrjun .....		0	0
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u>34.800.903</u>	<u>0</u>

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Kjósarveitur ehf. var stofnað þann 8. janúar 2015. Tilgangur félagsins er bygging og rekstur hitaveitu í Kjósarhreppi, frá borholum í landi Möðruvalla í Kjós svo og annarra borhola sem félagið gæti átt nýtingarleyfi á.

Kjósarveitur ehf. er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur félagsins er að Ásgarði í Kjós, 276 Mosfellsbær.

## 2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

### 2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum 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 Innlausn tekna

Tekjur eru færðar þegar eignarréttur og áhætta hefur færst yfir til kaupanda og hægt er að meta fjárhæðina með ábyggilegum hætti. Tekjur eru færðar á gangvirði móttækis gagngjalds eða kröfu, og endurspeglar móttækna fjárhæð fyrir selda vöru eða þjónustu að frádregnum afslætti, vöruskilum og virðisaukaskatti.

#### *Sala á þjónustu*

Tekjur af veittri þjónustu eru færðar á því tímabili þegar þjónustan er veitt í hlutfalli við stöðu verks á uppgjörstegi. Staða verks tekur mið af raunverulegri veittri þjónustu sem hlutfall af heildarþjónustu sem veita skal.

### 2.3 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna.

### 2.4 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Lóð er færð á kostnaðarverði.

#### *Stofnkostnaður hitaveitu og ljósleiðara*

Stofnkostnaður hitaveitu og ljósleiðara er færður til eignar á kostnaðarverði. Kostnaðarverð samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum. Eignirnar eru ekki í notkun og eru því ekki afskrifaðar. Þegar þær verða teknar í notkun verða þær afskrifaðar miðað við líftíma.

### 2.5 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymi samanstendur af óbundnum bankainnstæðum. 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 að viðbættum áföllnum vöxtum.

## Skýringar

	2016	2015
	1/1 - 31/12	8/1 - 31/12
<b>3. Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:		
Laun .....	14.897.301	3.628.260
Launatengd gjöld.....	5.893.893	977.054
	<u>20.791.194</u>	<u>4.605.314</u>
Eignfært á stofnkostnað.....	(9.196.355)	0
	<u>11.594.839</u>	<u>4.605.314</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu á árinu voru 1,5.

Laun og þóknarir til stjórnenda námu 9 milljónum króna á árinu.

### 4. Varanlegir rekstarfjármunir

	Lóð	Hitaveita	Ljósleiðari	Samtals
<b>Árslok 2015:</b>				
Bókfært verð í ársbyrjun .....	0	0	0	0
Viðbót ársins .....	0	12.523.223	0	12.523.223
Bókfært verð í árslok .....	0	12.523.223	0	12.523.223
Bókfært verð í árslok 2015 greinist þannig:				
Kostnaðarverð .....	0	12.523.223	0	12.523.223
Bókfært verð í árslok .....	0	12.523.223	0	12.523.223
<b>Árslok 2016:</b>				
Bókfært verð í ársbyrjun .....	0	12.523.223	0	12.523.223
Viðbót ársins .....	35.000.000	371.677.988	34.041.170	440.719.158
Bókfært verð í árslok .....	35.000.000	384.201.211	34.041.170	453.242.381
Bókfært verð í árslok 2016 greinist þannig:				
Kostnaðarverð .....	35.000.000	384.201.211	34.041.170	453.242.381
Bókfært verð í árslok .....	35.000.000	384.201.211	34.041.170	453.242.381

Fjármagnskostnaður að fjárhæð kr. 17 millj. var eignfærður í viðbótum ársins 2016 vegna lána sem tekin voru sérstaklega vegna fjárfestingar í hitaveitu.

### Fasteignamat og vátryggingaverðmæti

Fasteignir félagsins í árslok 2016 voru eftirtaldar:	Fasteignamat, hús	Fasteignamat, lóð	Brunabótamat	Bókfært verð
Möðruvellir hitaveita .....	13.705.000	1.055.000	0	419.201.211

Vátryggingarfjárhæð ábyrgðartryggingar hitaveitu er 285 millj. kr., lausafjártryggingar er kr. 50 millj. kr. og rekstrarstöðvunartryggingar kr. 30 millj. kr.

## Skýringar

### 5. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Hlutafé	Ójafnað tap	Samtals
<b>Hreyfingar 2015:</b>			
Staða 1/1.....	0	0	0
Innborgað hlutafé.....	500.000	0	500.000
Tap ársins.....	0	(5.105.672)	(5.105.672)
Staða 31/12.....	500.000	(5.105.672)	(4.605.672)
<b>Hreyfingar 2016:</b>			
Staða 1/1.....	500.000	(5.105.672)	(4.605.672)
Innborgað hlutafé.....	167.500.000	0	167.500.000
Tap ársins.....	0	(20.498.481)	(20.498.481)
Staða 31/12.....	168.000.000	(25.604.153)	142.395.847

### 6. Langtímaskuldir

	31.12.2016	31.12.2015
Skuldir í íslenskum krónum:		
Óverðtryggðar skuldir. Vextir 7,6% - 7,9% .....	305.000.000	0
Langtímaskuldir samtals .....	<u>305.000.000</u>	<u>0</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok.

Engar afborganir verða af lánunum fyrr en árið 2018 og því eru ekki færðar næsta árs afborganir undir skammtímaskuldir.

Til tryggingar skulda hefur eigandi Kjósarveitna ehf., Kjósarhreppur, sett að handveði hluti í félaginu. Að auki ber Kjósarhreppur sjálfskuldarábyrgð á langtímalánum að fjárhæð kr. 70 millj.

### 7. Tekjuskattsinneign

Tekjuskattsskuldbindingar (-inneignar) á árinu greinast þannig:

	Staða 1.1.	Staða 31.12.
Yfirfæranlegt tap .....	(1.017.854)	(5.114.271)
Inneign færð niður vegna óvissu um nýtingu .....	1.017.854	5.114.271
	0	0

Þar sem óvissa ríkir um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi er frestuð skattinneign ekki færð til eignar í efnahagsreikningi.

Ójafnað rekstrartap greinist þannig:

Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	5.089.272
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026 .....	20.482.081
	<u>25.571.353</u>