

Umsókn um lóð við Arnarnesvog

18. mars 2016

Undirritaður sækir hér með um byggingarrétt á lóð fyrir veitingahús við Arnarnesvog fyrir hönd Ingvars og Kristjáns ehf., kt. 660399-2089.

Um er að ræða lóð við Ránargrund sem er 4.089 m² að stærð með byggingarrétti fyrir veitingahús sem er allt að 500 m² að stærð. Verð fyrir byggingarétt er 19.194.568 kr. (m.v. feb. 2016), gatnagerðagjöld innifalin (9.597.284 kr.).

Ingvar Geirsson, framkvæmdastjóri

Ingvar og Kristján ehf.

Kt. 660399-2089

Trönuhrauni 7c

220 Hafnarfirði

Efnisyfirlit

Ingvar og Kristján ehf.	4
Upplýsingar um fjárhag	4
Veitingarekstur	6
Lýsing á hugmynd	6
Rekstrar- og fjármögnunaráætlun.....	7
Framkvæmd	8
Um arkitektinn	8
Hugmyndir um byggingu	8
Framkvæmdaráætlun.....	9
Fjárfestingaráætlun.....	9
Viðauki I – Ársreikningur 2015.....	10
Viðauki II – Teikningar	17
Viðauki III - Arkitekt.....	19
Viðauki IV – Vilyrði frá viðskiptabanka	20

Ingvar og Kristján ehf.

Ingvar og Kristján ehf. var stofnað árið 1999 af þeim Ingvari Geirssyni kt. 180255-7299 og Kristjáni Sverrissyni 201257-4689 húsasmíðameisturum. Fyrirtækið er byggingarfélag og hefur á undanförunum árum byggt yfir 150 glæsilegar íbúðir á almennum markaði í Hafnarfirði og Garðabæ. Má þar telja fjölbýlishús við Fjarðargötu 19, Burknavelli 1 og Norðurbakka 5 í Hafnarfirði. Einnig hefur fyrirtækið tekið að sér annars konar verkefni, svo sem nýbyggingu atvinnuhúsnæðis og endurgerð sögulegrar byggingar í Hafnarfirði.

Núna vinnur fyrirtækið að nýbyggingu, fjölbýli við Holtsveg 51 í Urriðakotsholti í Garðabæ sem eru áætluð verklok haust 2016.

Ingvar og Kristján ehf. eru þekktir fyrir traust og örugg vinnubrögð, vandaðan frágang og efndir á umsömdum afhendingartíma.

Upplýsingar um fjárhag

Ingvar og Kristján ehf. var valið eitt af framúrskarandi fyrirtækjum Credit Info fyrir árið 2015, en um er að ræða greiningu sem sýnir hvaða íslensk fyrirtæki teljast til fyrirmyndar að teknu tilliti til þátta sem varða rekstur og stöðu þeirra.

Um ræðir traustan rekstur og sterka fjárhagsstöðu (sjá [viðhengi I – Ársreikningur 2015](#)).

Ingvar og Kristján ehf (6603992089)

Póstfang	Lögheimili	Sveitarfélag	Rekstrarform
Trönuhrauni 7c 221 Hafnarfjörður	Trönuhrauni 7c 220 Hafnarfjörður	1400 Hafnarfjörður	E1 Einkahlutafélag (ehf)

ÍSAT Atvinnugreinaflokkun

41.20.0 Bygging íbúðar- og atvinnuhúsnaðs

Virðisaukaskattsnúmer

Númer	Opnað	Lokað	ÍSAT nr.
66087	01.11.1999		41200 Bygging íbúðar- og atvinnuhúsnaðs (Aðal)
66235	01.03.1999	31.12.2004	99999 Ótilgreind starfsemi (Aðal)
77417	01.09.2001	01.01.2004	99999 Ótilgreind starfsemi (Aðal)
79371	01.05.2003	30.06.2013	68202 Leiga atvinnuhúsnaðs (Aðal)

- Gögn úr fyrirtækjaskrá

Stofngögn	Samþykktir	Aukatilkynningar	Önnur gögn
25.03.1999		29.04.2003	

- Gögn úr ársreikningaskrá

Rek. ár	Nafn	Skiladagsetning	Nr. ársreiknings	Tegund ársreiknings
2015	Ingvar og Kristján ehf	15.03.2016	425640	Ársreikningur
2014	Ingvar og Kristján ehf	09.09.2015	402316	Ársreikningur
2013	Ingvar og Kristján ehf	15.08.2014	363222	Ársreikningur
2012	Ingvar og Kristján ehf	11.10.2013	349356	Ársreikningur
2011	Ingvar og Kristján ehf	07.12.2012	318875	Ársreikningur
2010	Ingvar og Kristján ehf	20.12.2011	286120	Ársreikningur
2009	Ingvar og Kristján ehf	18.12.2010	246341	Ársreikningur
2008	Ingvar og Kristján ehf	15.10.2009	204720	Ársreikningur
2007	Ingvar og Kristján ehf	20.05.2008	69869	Ársreikningur
2006	Ingvar og Kristján ehf	05.06.2007	74285	Ársreikningur
2005	Ingvar og Kristján ehf	16.10.2006	90128	Ársreikningur
2004	Ingvar og Kristján ehf	13.10.2005	162637	Ársreikningur
2003	Ingvar og Kristján ehf	08.10.2004	146713	Ársreikningur
2002	Ingvar og Kristján ehf	08.10.2004	129004	Ársreikningur
2001	Ingvar og Kristján ehf	18.11.2002	161473	Ársreikningur
2000	Ingvar og Kristján ehf	03.12.2001	609011	Ársreikningur
1999	Ingvar og Kristján ehf	20.10.2000	504727	Ársreikningur

Veitingarekstur

Viðræður eru hafnar við veitingafyrirtækið Vagninn 1935, kt. 650913-0270, sem er í eigu Guðmundar Viðarssonar. Guðmundur útskrifaðist sem matreiðslumeistari árið 1984 frá Múlakaffi og hefur rekið Kaffivagninn, Grandagarði 10, í Reykjavík, frá 2013 með ört vaxandi veltu frá því að hann tók við rekstrinum. Áður hafði Guðmundur verið aðallega í veiðihúsarekstri við afar góðan orðstír, og má þar nefna veiðihúsin við Norðurá, Hítará, Langá og Laxá í Dölum.

Lýsing á hugmynd

Hugmyndin er fjölnota veitingahús með hagsmuni íbúa Garðabæjar í fyrirrúmi. Kaffi- og veitingasalan mun vera hluti af fjórum opnanlegum rýmum sem hægt verður að stækka og minnka eftir þörfum og nýta. Tilvalið fyrir fundarhöld, ráðstefnur og veisluhöld. Þá verður hægt að stækka allt rýmið í einn stóran glæsilegan veislusal. Sérstök áhersla verður lögð á létt og notalegt andrúmsloft í fallegu umhverfi. Hönnunin á húsinu býður upp á mikið útsýni á alla kanta þar sem birtan flæðir inn og yfir rýmið og náttúrufegurðin mun fá að njóta sín.

Starfrækt verður fjölskylduvænt kaffihús með gott úrval af heimabökuðum kökum og sætmeti með kaffinu ásamt hollari kostum. Á veitingastaðnum verður boðið upp á léttan hádegisverð, samlokur, kaffi og aðra drykki yfir daginn en á kvöldin verður þar rekinn fullgildur veitingastaður með matseðli þar sem Guðmundur Viðarsson, matreiðslumeistari, mun töfra fram létta og ljúffenga rétti. Áhersla í matargerð er á íslenskt gæðahráefni með alþjóðlegu ívafi.

Á þessum stað munu íbúar Garðabæjar og aðrir geta setið bæði inni og úti á stórri og skjólsælli verönd og notið góðra veitinga með stórbrotið útsýni og fylgst með fuglalífi og fegurðinni í síbreytilegum sjónum og um leið myndað sérstök tengsl við náttúruna og útivistarsvæðin sem Sjálandshverfið og Arnarneslækur bjóða uppá.

Rekstrar- og fjármögnunaráætlun

Áætlunin gerir ráð fyrir að í húsinu verði rekin tvíþætt veitingastarfsemi, annars vegar veislupjónusta í sölum sem rúmi allt að 250 gesti í senn og hins vegar sala veitinga í formi kaffihúss og hefðbundins matsölustaðar. Gert er ráð fyrir að gestir í veislupjónustu geti verið um 1.000 - 1.200 að jafnaði á mánuði og gestir í veitingahlutanum 1.200 - 1.500 að jafnaði á mánuði. Áætlanir gera ráð fyrir að mánaðarleg leiga til veitingarekstursins yrði um 2 mkr. á mánuði. Miðað við þessar forsendur má áætla að afkoma veitingarekstrarins verði þannig:

Sala veitinga	kr.	150.000.000
Hráefnis- og launakostnaður	kr.	-82.500.000
Leiga	kr.	-24.000.000
Annar rekstrarkostnaður	kr.	<u>-30.000.000</u>
Afkoma fyrir leigu og fjármagnskostnað	kr.	<u>13.500.000</u>

Framkvæmd

Um arkitektinn

Meðfylgjandi teikningar í [viðauka II - Teikningar](#) eru gerðar af Guðmundi Gunnlaugssyni, arkitekt FAÍ og eiganda Archus slf., kt. 681212-0860. Guðmundur og félagar hjá Archus hafa hannað yfir 2.000 íbúðir á sl. 35 árum sem og byggingar fyrir margvíslega starfsemi. Af húsum í Garðabæ má nefna fjölmörg hús í Sjólandi, m.a. við Strikið, Vesturbrú, Löngulínu og Nýhöfn (sjá [viðauka III – Arkitekt](#)).

Á síðustu árum hefur Guðmundur átt í góðu samstarfi við Gunnar Pál Kristinsson arkitekt og þeir unnið saman að Lundarsvæði við Nýbýlaveg, Urðarhvarf 6 og nú síðast uppbyggingu 400 íbúða í Kársnesi. Archus hefur fengið fjölmörg umhverfisverðlaun í Kópavogi og Hafnarfirði.

Hugmyndir um byggingu

Lóðin við Arnarnesvog er stórkostleg lóð með mögnuðu útsýni yfir hafið, til jökuls og inn til borgarinnar. Þá eru tengslin til fjörunnar og göngustígs mjög spennandi til útivistar og leikja.

Í þessari frumtillögu (sjá [viðhengi II - Teikningar](#)) er lögð áhersla á margskonar nýtingu sala, lítið kaffihús í „hjarta hússins“ tengt eldhúsi en veitingasalir, fundarherbergi og jafnvel bar á millilofti. Milliloftið tengist stórum þaksvölum yfir hluta hússins sem gefur spennandi möguleika til reksturs og gefandi afkomu. Þannig er hægt að hafa fjóra mismunandi sali til útleigu sem væru tilvaldir fyrir hádegisfundi, minniháttar ráðstefnur og kynningar sem og glæsilegan veitingastað. Rýmið gefur einnig möguleika á að opna á milli allra rýma og tengja fyrir stærri veislur og viðburði. Neðri hæðin tengist svo stórri verönd til suðurs og vesturs, þannig að útiveitingar á góðviðrisdögum væru aðdráttarafl fyrir Garðbæinga

og þá sem um stíginn fara, sem og þá sem vilja njóta veitinga í einstöku umhverfi.

Framkvæmdaráætlun

Áætlun er um 14 mánaða tímabil frá afhendingu lóðar og þar til húsið er komið í stand fyrir rekstur. Hönnun, jarð- og sökklaVinna, uppsteyping húss, innsetning glugga og glers er áætlað 10 mánaða ferli. Þá tekur við vinna innandyrar, s.s. við gólfefni og innréttingar ásamt frágangi lóðar.

Fjárfestingaráætlun

Áætlaður kostnaður við byggingu 500 m² veitingahúss, ásamt húsbúnaði og tækjum, í samræmi við meðfylgjandi útlitsteikningar er að okkar mati um 200 mkr. og skiptist þannig:

Byggingaréttur með gatnagerðargjöldum	kr.	20.000.000
Byggingakostnaður fasteignar	kr.	142.500.000
Tækja- og húsbúnaður m.v. 250 gesti	kr.	<u>32.500.000</u>
Samtals	kr.	<u>195.000.000</u>

Ingvar og Kristján ehf. áætla að fjármagna bygginguna að 2/3 hlutum með eigin fé og að 1/3 hluta með lánsfé frá viðskiptabanka félagsins (sjá [Viðhengi IV – Vilyrði frá viðskiptabanka](#)).

Viðauki I – Ársreikningur 2015



INGVAR OG KRISTJÁN EHF
kt. 660399-2089
Trönuhrauni 7c, Hafnarfirði
ÁRSREIKNINGUR 2015
Samandregin útgáfa

Ársreikningur samþykktur þann 14. mars 2016

ÁRITUN ENDURSKOÐANDA

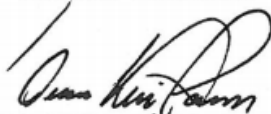
Til stjórnar og hluthafa Ingvars og Kristján ehf

Ég hef kannað ársreikning þennan árið 2015 fyrir Ingvar og Kristján ehf, Trönuhrauni 7c, Hafnarfirði. Ársreikningurinn, sem er á 8 blaðsíðum, hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 6. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgð mín felst í ályktun minni á ársreikningnum sem byggir á könnuninni.

Könnun mín fól í sér skoðun helstu gagna sem ársreikningurinn byggir á og greiningu á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna. Slík könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun, sem framkvæmd er eftir góðri endurskoðunarvenju og hefur það að markmiði að láta í ljósi álit á reikningsskilunum í heild. Þar af leiðandi læt ég ekki slíkt álit í ljós.

Við könnun mína kom ekkert fram sem bendir til annars en að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé, í samræmi við lög um ársreikninga.

Hafnarfirði 14. mars 2016



Ómar Kristjánsson
endurskoðandi.

SKÝRSLA STJÓRNAR

Á árinu 2015 voru tveir starfsmenn hjá félaginu og námu launagreiðslur til þeirra samtals 12,7 milljónum króna.

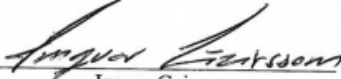
Tap varð af rekstri félagsins á árinu og leggur stjórnin til að því verði mætt með ráðstöfun á eigin fé félagsins.

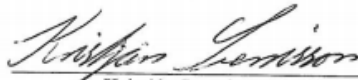
Hluthafar eru tveir í upphafi og lok árs og á hvor um sig helming hlutfjárins.

Stjórn félagsins staðfestir ársreikning þennan fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Hafnarfirði 14. mars 2016

Í stjórn félagsins:


Ingvar Geirsson


Kristján Sverrisson

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2015

Afkoma fyrir afskriftir, fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	(9.084.756)
Afskriftir	<u>(3.820.536)</u>
Afkoma fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	<u>(12.905.292)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:	
Vaxtatekjur	158.065
Vaxtagjöld og annar fjármagnskostnaður	<u>(9.420.051)</u>
	<u>(9.261.986)</u>
Afkoma af reglulegri starfsemi fyrir skatta	<u>(22.167.278)</u>
Ársniðurstaða	<u><u>(22.167.278)</u></u>

EFNAHAGSREIKNINGUR 31. DESEMBER 2015

EIGNIR

Fasta fjármunir:

Varanlegir rekstrarfjármunir:	
Fasteign	79.332.142
Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir	1.146.548
	<u>80.478.690</u>
Áhættufjármunir og langtímaskuldir:	
Eignarhlutar í félögum	28.000.000
	<u>28.000.000</u>

Veltufjármunir:

Eignfærður byggingakostnaður	298.988.358
Skammtímaskuldir:	
Aðrar skammtímaskuldir	15.127.965
Handbært fé	89.906
	<u>314.206.229</u>

Skammtímaskuldir:

Skuldir við lánastofnanir	246.804.262
Viðskiptaskuldir	32.628.771
Næsta árs afborganir langtímaskulda	508.666
Aðrar skammtímaskuldir	2.320.955
	<u>282.262.654</u>

Veltufjármunir að frádregnum skammtímaskuldum

31.943.575

Heildareignir að frádregnum skammtímaskuldum

140.422.265

Langtímaskuldir

13.232.896

Eignir umfram skuldir

127.189.369

Eigið fé

Innborgað hlutfé	500.000
Flutt frá fyrra ári	153.856.647
Afkoma ársins	(22.167.278)
Úthlutaður arður	(5.000.000)

Eigið fé samtals

127.189.369

YFIRLIT UM SJÓÐSTREYMI ÁRIÐ 2015

Handbært fé frá rekstri:

(Tap) hagnaður ársins (22.167.278)

Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna 3.820.536

Verðbætur og gengismunur langtímaskulda 272.322

Veltufé frá rekstri (18.074.420)

Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:

Eignfærður byggingarkostnaður, (hækkun) (180.831.524)

Skammtímakröfur, (hækkun) (310.257)

Skammtímaskuldir, hækkun 233.582.523

52.440.742

Handbært fé frá rekstri 34.366.322

Fjárfestingahreyfingar:

Skammtímakröfur, (hækkun) (12.427.153)

Fjárfestingahreyfingar (12.427.153)

Fjármögnunarhreyfingar:

Aðrar skammtímaskuldir, (lækkun) (17.556.626)

Afborganir langtímaskulda (253.884)

Arður ársins (5.000.000)

Fjármögnunarhreyfingar (22.810.510)

Breyting á handbæru fé á árinu (871.341)

Handbært fé í ársbyrjun 961.247

Handbært fé í árslok 89.906

SKÝRINGAR

Reikningsskilaaðferðir:

- 1 Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju. Hann er byggður á kostnaðarverðsreikningsskilum og er í öllum meginráttum fylgt sömu reikningsskilaaðferðum og á fyrra ári.

Eignir og skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í lok reikningsárs.

Til handbærs fjár í efnahagsreikningi og sjóðstreymi teljast sjóður og óbundnar bankainnstæður.

Varanlegir rekstrarfjármunir:

- 2 Varanlegir rekstrarfjármunir, endurmat þeirra og afskriftir greinast þannig:

	Fasteignir	Bifreiðar	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð í ársbyrjun	90.110.459	1.955.600	5.173.343	97.239.402
	<u>90.110.459</u>	<u>1.955.600</u>	<u>5.173.343</u>	<u>97.239.402</u>
Afskrifað í ársbyrjun	7.325.006	1.760.040	3.855.130	12.940.176
Afskrifað á árinu	3.453.311	0	367.225	3.820.536
	<u>10.778.317</u>	<u>1.760.040</u>	<u>4.222.355</u>	<u>16.760.712</u>
Bókfært verð í árslok	<u>79.332.142</u>	<u>195.560</u>	<u>950.988</u>	<u>80.478.690</u>
Afskriftahlutföll	3-6%	20%	35%	

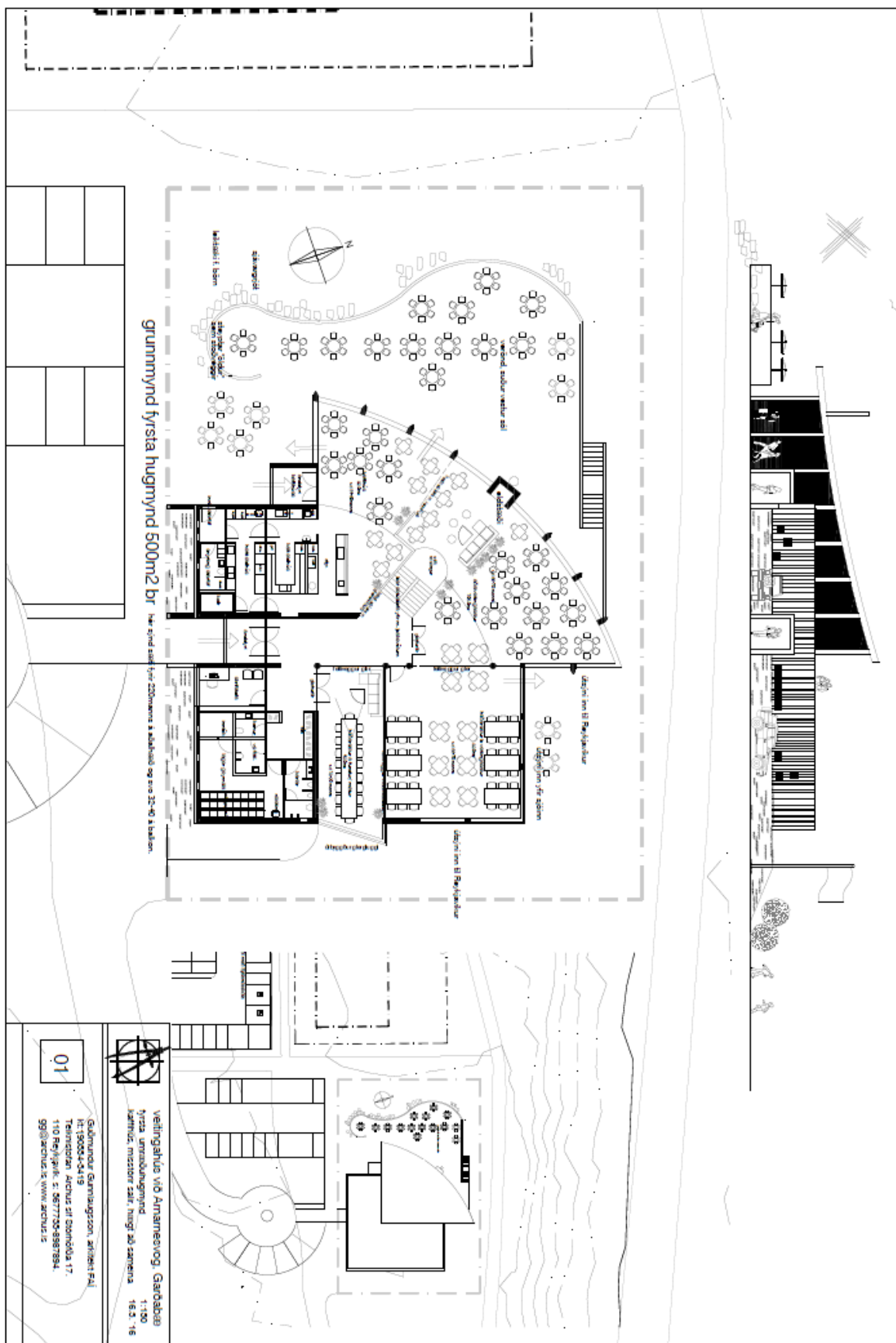
Fasteignamat eigna er 93,8 mkr. í árslok og brunabótamat eignanna er á sama tíma 103,6 mkr.

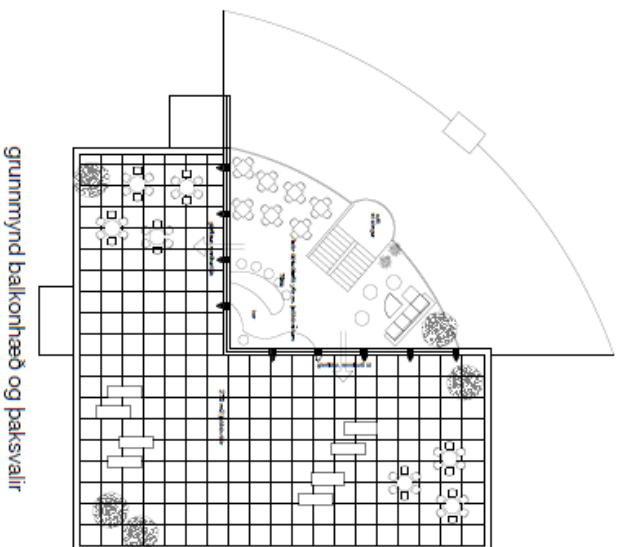
Eigið fé:

- 3 Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Staða í ársbyrjun	Breyting á árinu	Staða í árslok
Hlutfé	500.000	0	500.000
Óráðstafað eigið fé	153.856.647	(27.167.278)	126.689.369
	<u>154.356.647</u>	<u>(27.167.278)</u>	<u>127.189.369</u>

Viðauki II – Teikningar





grunnmynd balkonhæð og þaksvair

veitingahús við Arnaræsvog, Garðabæ
 elaboerfingin er atvikaðileg með mögnum útgáfu yfir hafa til borgarinnar. Þá eru tengslin til fjörunnar og gönguþjónu mjög spennandi til úthvatar og heilla.
 Í þessari hantillögu er lítið áhersla á markaðsnaðar rýrningu sala, lítið kaffihús tengt eldhnúsi að hvarfa húsnæði en veitingasalur, fundarhebergi og jafnvel bar á milli. Tengt
 atvikaðilegum yfir hluta húsnæðis, gefi spennandi möguleika til rekturs og gæfandi aðlömunu. Þarinn er hægt að hafa 4 mættunandi sal til útgáfu, eins og fyrir hádegis-
 fundu, minniháttar ráðstefnur og fjörunnar, glæsilegan veitingasala en líka opna á milli allra rýma og tengja fyrir stæmi veislu og viðburði. Tengt störm veindu til aðburo og
 veislu, þarinn að úthvatar á gönguþjónu vinnu aðdráttarali fyrir Garðabæinga og þá sem um stígnu fara, sem og þá sem vilja njóta veitinga í einstöku umhverfi.

turnhugmyndir, þrívíddarútlit.



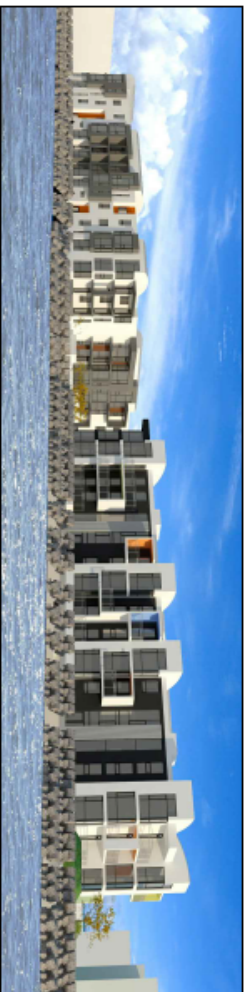
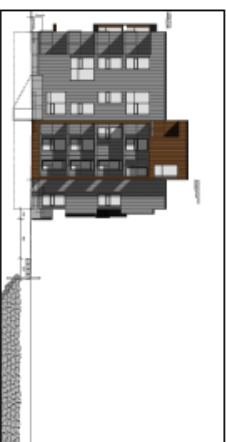
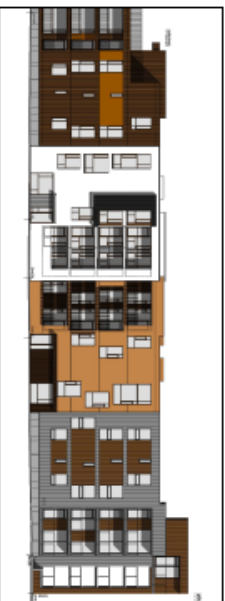
02

veitingahús við Arnaræsvog, Garðabæ
 1:100
 15.3.16
 Skólaútgáfa Garðabæ, arkitekt Pál
 Tréskóla, Arnaræsvog 17.
 110 Reykjavík, Sí: 5677204-5677204.
 9900 arkitekt.is www.arkitekt.is

Viðauki III - Arkitekt

Guðmundur Gunnlaugsson arkitekt FAI sem hér gerir frumhugmynd að veitingahúsi við Arnarnesveg hefur ásent samstarfsfólki hannað yfir 2000 íbúðir á sí 35 árun sem og byggingar fyrir margvíslegga stærsemi. Al hlúsum í Garðabæ miðna fjölmörg hús í Sjálandi við Sniðb, Vesturbra, Lóngráinu og nú síðast Nýbúin 7. Þá og Zvezdalu þús við Kirkjubúnd. Á síðustu árun í góðu samstarfi við Gunnar Pál Kristjánsson arkitekt, ma, Lundarvæðli við Nýbúavang, Úrdarhvarf 6 og nú síðast uppbyggingu Byggingarkilags Gyða og Gunnars í Kársnesi en þar verða um 400 íbúðir. Við höfum fengið fjölmörg Umhverfissvæð- laun Köpavogs og einnig í Hafnarvíði fyrir hús eldri borgara við Heiðlögðu.

Þér má sjá smá brot af verðum okkar þín síðari ár:



veitingahúsi við Arnarnesveg, Garðabæ
1:100
fyrsta umræðingamynd
16.2.16

03

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAI
Sí: 190084-3419
Tölvupóstur: Archus síð 00000000000
110 Reykjavík, Sí: 0677700-8887834
gg@archus.is www.archus.is

Viðauki IV – Vilyrði frá viðskiptabanka



Hafnarfjörður 18. mars 2016

Vegna fyrirhugaðrar byggingar veitingahúss við Arnarnesvog

Það staðfestist hér með að fyrirtækið Ingvar og Kristján ehf, kt. 660399-2089 hefur átt viðskipti við Íslandsbanka í Hafnarfirði til fjölda ára. Þau hafa einkennst af skilvísi og reglusemi og gefur bankinn fyrirtækinu sín bestu meðmæli.

Þá lýsir Íslandsbanki því yfir að hann er reiðubúinn til að aðstoða fyrirtækið við fjármögnun á væntanlegum byggingaframkvæmdum ef til kemur og um semst.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Arnar Már Elíasson".

Íslandsbanki Hafnarfirði

Arnar Már Elíasson, viðskiptastjóri fyrirtækja



Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03.2026