



Minnisblað

KPMG ehf.
Borgartúni 27
105 Reykjavík
Sími: 545 6000
kpmg.is

Til: Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita bs.
B/t Nönnu Jónsdóttur, framkvæmdastjóra

Frá KPMG ehf.
Magnús Kristjánsson og
Lilja Ósk Alexandersdóttir

Dags. 7. október 2026
Efni: **Rekstur Seyrustaða og yfirfærsla eigna**

Stjórnendur Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita (UTU) leituðu til KPMG og óskuðu eftir minnisblaði um leiðir við yfirfærslu rekstrarfjármuna, sem tilheyra sameiginlegu verkefni aðildarsveitarfélaga UTU um seyrulosun og úrvinnslu á seyr, frá sveitarfélögunum til UTU. Verkefnið gengur í daglegu tali undir nafninu „Seyrustaðir“ sem verður notað um starfsemina í umfjöllun hér á eftir.

Inngangur

Mál þetta á sér þá forsögu að sex sveitarfélög í uppsveitum á Suðurlandi hafa undanfarin ár staðið sameiginlega að söfnun og úrvinnslu á seyr sem til fellur á svæðinu. Í sameiningu hafa sveitarfélögin fjárfest í rekstrarfjármunum til starfseminnar sem samanstanda af fasteignum, tækjum og búnaði til seyrulosunar, vinnslu og dreifingar. Við upphaf samstarfsins annaðist Hrunamannahreppur rekstur og utanumhald verkefnisins en umsjón með rekstrinum var á síðari stigum færð til UTU, byggðasamlags með aðild sömu sveitarfélaga og standa að seyrulosunarverkefninu. Rétt er að geta þess að hlutfallsleg aðild sveitarfélaganna að UTU og sameiginlegri umhverfis- og tækniþjónustu, er önnur en hlutdeild þeirra í seyrulosunarverkefninu.

Þegar UTU tók við rekstri „Seyrustaða“ og utanumhaldi þeirrar þjónustu, voru rekstrarfjármunir þeir sem nýttir eru fyrir starfsemina ekki færðir frá sveitarfélögunum til UTU. Fjárfestingar í rekstrarfjármunum voru fjármagnaðar af aðildarsveitarfélögunum í hlutfalli við aðild hvers og eins þeirra að verkefninu og fjárfesting hvers árs var eignfærð í bókum sveitarfélaganna sjálfra. Samanlagðar fjárfestingar í rekstrarfjármunum vegna verkefnisins námu 247,8 millj. kr. á árunum 2015-2021, á verðlagi hvers árs. Þessar eignir eru nú bókfærðar hjá hverju og einu sveitarfélagi í samræmi við fjárfestingu hvers þeirra í verkefninu, að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum.

Stofnverð rekstrarfjármuna fyrir yfirfærslu til UTU er eftirfarandi:

Seyrustaðir								
Stofnverð eigna og skipting á sveitarfélög (fjárhæðir á verðlagi hvers árs)								
(Fjárhæðir í þús. kr.)								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Samtals
Hrunamannahreppur	3.942	908	1.386	4.890	8.647	3.255	-728	22.299
Grímsnes- og Grafningshreppur	19.270	4.437	6.776	23.362	41.312	15.552	-3.478	107.231
Bláskógabyggð	15.328	3.530	5.390	18.472	32.665	12.297	-2.750	84.932
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.066	706	1.078	3.803	6.725	2.532	-566	17.343
Flóahreppur	2.190	504	770	2.717	4.804	1.808	-404	12.388
Ásahreppur	0	0	0	1.087	1.921	723	-162	3.570
Samtals	43.795	10.085	15.401	54.330	96.074	36.167	-8.089	247.764

Núverandi fyrirkomulag sem lýst er hér að framan felur í sér aðskilnað á milli rekstrar Seyrustaða annars vegar og eignarhalds á þeim rekstrarfjármunum sem starfseminni tilheyrir og eru nauðsynlegir til að inna þjónustuna af hendi. Sveitarfélögin hafa hvert um sig afskrifað sinn hlut í umræddum eignum en þó ekki með samræmdum hætti.

Þær fjárfestingar sem fallið hafa til eftir að UTU tók við rekstrinum eru eignfærðar í bókum UTU og er byggðasamlagið er því sjöundi aðilinn sem hefur eignir í sínum bókum sem tilheyrir starfsemi Seyrustaða. Þetta leiðir m.a. til þess að afskriftir og fjármagnskostnaður vegna umræddra eigna fellur að stærstum hluta til hjá sveitarfélögunum sjálfum en ekki hjá UTU sem annast reksturinn og þjónustuna. Þetta er óheppilegt fyrirkomulag og eðlilegt verður að telja að tekjur og gjöld vegna starfseminnar séu bókfærð á sama stað. Með því móti verður viðeigandi samhengi á milli tekna og gjalda sem eykur gagnsæi við gerð gjaldskrár og innheimtu kostnaðar við þjónustuna sem um ræðir.

Þá verður að telja viðeigandi að umsjón með þeim eignum sem um ræðir sé á hendi sömu aðila og annast reksturinn. Með hliðsjón af notkun eignanna þarf m.a. að ákvarða væntan nýtingartíma þeirra og meta afskriftatíma í samræmi við það. Í dag bókfærir hvert og eitt sveitarfélag sína hlutdeild í fjárfestingum vegna Seyrustaða og sveitarfélögin bókfæra afskriftir hvert í sínu lagi. Engin trygging er fyrir því að meðhöndlunin sé samræmd á milli aðildarsveitarfélaga að þessu leyti auk þess sem gjöld vegna starfseminnar falla ekki til á sama stað og tekjur af þeirri þjónustu sem eignirnar er nýttar til að veita.

Valkostir við yfirfærslu eigna

Stjórn UTU óskaði eftir umfjöllun um mögulegar leiðir eða valkosti við yfirfærslu eigna frá sveitarfélögunum til UTU. Í því sambandi er jafnframt rétt að horfa til væntra áhrifa á rekstur og efnahag þeirra aðila sem málið varðar auk þess að reifa helstu kosti og galla mismunandi leiða. Í meginatriðum er hér einkum horft til tvenns konar útfærslu á yfirfærslu eigna:

1. Yfirfærsla eigna með beinu framlagi til byggðasamlagsins
2. Yfirfærsla eða sala eigna gegn skuldabréfi/skuldaviðurkenningu UTU

Þriðja leiðin gæti falist í óbreyttu eignarhaldi og leigu eignanna frá sveitarfélögunum til UTU í samræmi við hlutdeild hvers og eins þeirra í eignunum. Sú leið er þó ekki talin til þess fallin að einfalda málið heldur þvert á móti. Leiga eigna frá sveitarfélögunum myndi auka á flækjustig og hafa í för með sér aukna umsýslu fyrir alla aðila. Auk þess snéri erindi stjórnar að yfirfærslu eignanna en ekki að leigu og hér verður því ekki fjallað frekar um þennan möguleika. Hægt er að skoða þá leið nánar telji stjórn UTU ástæðu til þess.

Valkostur 1 – Yfirfærsla eigna með stofnframlagi til byggðasamlagsins

Sveitarfélögin gætu fært hlutdeild sína í rekstrarfjármunum Seyrustaða yfir til UTU með gagngjaldi í formi stofnframlags til byggðasamlagsins. Við það færast rekstrarfjármunirnir sem um ræðir úr bókum sveitarfélaganna en í stað þeirra kæmi eign í formi stofnfjár/stofnframlags. Þessi leið er tiltölulega einföld og hefur ekki í för með sér neinar sjóðstreymishreyfingar tengdar yfirfærslunni, hvorki við yfirfærsluna sjálfa né til framtíðar.

Eignirnar yrðu þá bókfærðar hjá UTU eftir yfirfærslu og afskrifaðar í bókum byggðasamlagsins. Enginn fjármagnskostnaður félli til í bókum UTU þar sem að stofnframlögin bera ekki vexti. Hafi einhver aðildarsveitarfélaganna tekið lán til fjármögnunar á fjárfestingum í Seyrustöðum yrðu þau lán eftir hjá viðkomandi sveitarfélögum ásamt þeirri greiðslubyrði sem þeim tilheyrir.

Valkostur 2 – Yfirfærsla/sala eigna gegn skuldabréfi/skuldaviðurkenningu UTU

Sveitarfélögin gætu selt hlut sinn í Seyrustöðum til UTU með gagngjaldi í formi vaxtaberandi skuldaviðurkenninga. Við það myndu rekstrarfjármunirnir færast úr bókum sveitarfélaganna en í stað þeirra kæmi eign í formi langtímakröfu á byggðasamlagið. Þessi leið er einnig tiltölulega einföld en henni fylgir hins vegar skuldbinding um framtíðarsjóðstreymi frá UTU til sveitarfélaganna til greiðslu afborgana og vaxta, ásamt tilheyrandi umsýslu. Eignirnar yrðu allar bókfærðar hjá UTU eftir yfirfærslu og afskrifaðar þar, auk þess sem vextir af skuldum við sveitarfélögin myndu færast til gjalda hjá byggðasamlaginu. Með þessari aðferð fengju sveitarfélögin fjárfestingu sína í rekstrarfjármunum Seyrustaða endurgreidda, með vöxtum á umsömdum lánstíma.

Álitamál við yfirfærslu eigna til UTU

Við yfirfærslu eigna frá þeim aðildarsveitarfélögum verkefnisins eru ýmis atriði sem huga þarf að.

Á hvaða verði á að selja?

Fyrsta spurningin snýr að því hvernig verðlagningu rekstrarfjármunanna skuli háttáð og hvaða viðmið séu viðeigandi í því sambandi. Dæmi um verðviðmið eru m.a. eftirfarandi:

- Stofnverð í hendi hvers sveitarfélags.
- Bókfært verð (afskrifað stofnverð) hjá hverju sveitarfélagi.
- Framreiknað, afskrifað stofnverð.
- Gangvirði eigna.

Leið a:

Einföld leið væri að miða yfirfærsluna við fjárfestingu hvers og eins sveitarfélags en með þeirri nálgun flyst upphaflegt stofnverð einfaldlega frá sveitarfélögunum til byggðasamlagsins. Þessi nálgun er þannig bæði einföld og gagnsæ en á móti kemur að ekki er tekið tillit til breytinga sem kunna að hafa orðið á virði eignanna yfir tíma, t.a.m. vegna verðlagsbreytinga, aldurs, slits og úreldingar eignanna. Leiðin felur það einnig í sér að söluhagnaður myndast hjá sveitarfélögunum sem nemur áður gjaldfærðum afskriftum hjá hverju og einu sveitarfélagi.

Leið b:

Önnur leið væri að byggja yfirfærsluna á bókfærðu verði eignanna hjá hverju sveitarfélagi um sig. Þá myndast enginn söluhagnaður hjá sveitarfélögunum en ekki er tryggt að jafnræði verði á milli aðila þar sem sveitarfélögin kunna að hafa meðhöndlað eignirnar með mismunandi hætti í sínum bókum og afskrifað þær með misjöfnum hraða. Til að bregðast við mögulegu ósamræmi í afskriftarhraða eignanna á milli sveitarfélaga mætti miða yfirfærsluverð við leiðrétt afskrifað stofnverð þar sem afskriftahlutföll og reiknaðar afskriftir væru samræmd fyrir yfirfærslu.

Leið c:

Þriðja mögulega leiðin við eignayfurfærslu væri að byggja á framreiknuðu stofnverði að teknu tilliti til afskrifta sem reiknaðar væru með samræmdum hætti. Það gæti verið leið til að endurspegla betur raunverð í bókum byggðasamlagsins við yfirtöku á eignunum. Söluhagnaður/sölutap myndast þá í bókum sveitarfélaganna eftir atvikum, sem nemur áhrifum verðlagsbreytinga að teknu tilliti til breytinga á reiknuðum afskriftum.

Leið d:

Í fjórða lagi væri mögulegt að byggja yfurfærsluverð á mati sérfróðra og óvilhallra matsmanna. Í því sambandi er þó rétt að hafa í huga að um er að ræða sérhæfðar eignir sem hafa ekki endilega eiginlegt markaðsverð eða gangvirði. Við þær aðstæður þarf að meta hvort það svari kostnaði að leggja í vinnu við að framkvæma sérstakt mat á gangvirði eignanna.

Ábyrgðir sveitarfélaganna á skuldbindingum UTU.

Aðildarsveitarfélög byggðasamlaga bera sameiginlega og hlutfallslega ábyrgð á skuldum og skuldbindingum þeirra. Komi til kaupa UTU á eignum af aðildarsveitarfélögum með útgáfu skuldaviðurkenninga verða sveitarfélögin því ábyrg fyrir þeim skuldbindingum í hlutfalli við aðild sína að byggðasamlaginu. Gæta þarf að samræmi í hlutdeild sveitarfélaganna í söluverði eigna til UTU og hlutfallslegri ábyrgð einstakra sveitarfélaga á skuldum byggðasamlagsins, verði þessi leið farin. Upphaflegur tilgangur með starfsemi UTU er samrekstur á umhverfis- og tæknisviði fyrir sveitarfélögin en hlutfallsleg aðild þeirra að þeim verkefnum er verulega frábrugðin hlutdeild hvers um sig í seyruverkefninu.

Fjármagnstekjuskattur.

Komi til sölu eigna frá sveitarfélagunum til UTU með útgáfu vaxtaberandi skuldaviðurkenninga vaknar spurningin um það hvort sveitarfélögin muni bera fjármagnstekjuskatt af vaxtatekjum af umræddum lánveitingum. Almenn greiða sveitarfélög ekki fjármagnstekjuskatt af vöxtum á milli eigin sjóða og rekstrareininga í A- og B-hluta. Hins vegar liggur ekki fyrir með óyggjandi hætti hvort það sama eigi við um viðskipti við byggðasamlög. Nauðsynlegt er að skoða það mál nánar áður en ákvörðun er tekin. Verði sveitarfélagunum gert að greiða fjármagnstekjuskatt af vaxtatekjum af lánum til byggðasamlagsins fælist í því viðbótarútsreymi fjármuna frá sveitarfélagunum og þetta atriði hefur því vægi í ákvarðanatökunni. Núgildandi hlutfall fjármagnstekjuskatts er 22%. Með einfaldri nálgun má því setja fram eftirfarandi dæmi:

Yfurfærsluverð 250.000.000 kr. x 5% vextir p.a. x 22% = 2.750.000 kr. FTS til greiðslu.

Rétt er að hafa í huga að í þessu dæmi er miðað við að yfurfærslan fari fram á upphaflegu stofnverði án tillits til reiknaðra afskrifta. Ætla má að uppsafnaðar afskriftir frá því að fjárfesting í umræddum eignum átti sér stað liggi á bilinu 30-40% af stofnverði eignanna og viðeigandi væri að taka tillit til þeirra við yfurfærsluna.

Dæmi um möguleg áhrif af yfurfærslu til UTU

Meðfylgjandi dæmi sýnir hvernig mögulegt væri að haga yfurfærslu eigna frá aðildarsveitarfélögum til UTU. Til einföldunar er hér miðað við eftirfarandi forsendur:

- Yfurfærsluverð miðað við afskrifað stofnverð hvers sveitarfélags.
- Fjárhæðir eru án framreiknings en afskrifaðar með samræmdum hætti.
- Greiðsla UTU í formi skuldaviðurkenningar til hvers sveitarfélags um sig.
- Endurgreiðsla lána miðuð við jafngreiðslur og 5% vexti árlega.

Miðað við framangreindar forsendur lítur dæmið svona út:

Seyrustaðir				
Yfirfærsluverð eigna og greiðslubyrði skuldaviðurkenninga				
(Fjárhæðir í þús. kr.)				
	Söluverð eigna	Vextir ár 1	Afborgun ár 1	Greiðslubyrði ár 1
Hrunamannahreppur	13.500	675	1.073	1.748
Grímsnes- og Grafningshreppur	64.919	3.246	5.161	8.407
Bláskógabyggð	51.419	2.571	4.088	6.659
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	10.500	525	835	1.360
Flóahreppur	7.500	375	596	971
Ásahreppur	2.161	108	172	280
Samtals	150.000	7.500	11.926	19.426

Hér er miðað við að skuldir UTU við sveitarfélögin séu í formi jafngreiðslulána. Árleg greiðslubyrði slíkra lána næmi 19,4 millj. kr. og helst hún jöfn allan lánstímann. Vaxtagreiðslur lækka þegar líður á lánstímann en afborganir hækka á móti.

Komi til greiðslu fjármagnstekjuskatts af vaxtatekjum sveitarfélaganna vegna sölunnar næmi skattfjárhæðin 1,7 millj. kr. á fyrsta ári miðað við framangreindar forsendur en 0,2 millj. kr. á tíunda ári.

Miðað við sömu forsendur og að framan væri greiðslubyrði vaxta og afborgana yfir 10 ára endurgreiðslutíma lánanna sem hér segir:

Seyrustaðir				
Yfirfærsluverð eigna og greiðslubyrði lána				
(Fjárhæðir í þús. kr.)				
	Yfirfærsluverð	Vextir	Afborgun	Greiðslubyrði
Ár 1	150.000	7.500	11.926	19.426
Ár 2	150.000	6.904	12.522	19.426
Ár 3	150.000	6.278	13.148	19.426
Ár 4	150.000	5.620	13.805	19.426
Ár 5	150.000	4.930	14.496	19.426
Ár 6	150.000	4.205	15.221	19.426
Ár 7	150.000	3.444	15.982	19.426
Ár 8	150.000	2.645	16.781	19.426
Ár 9	150.000	1.806	17.620	19.426
Ár 10	150.000	925	18.501	19.426
Samtals	150.000	44.257	150.000	194.257

Komi til greiðslu fjármagnstekjuskatts af vaxtatekjum sveitarfélaganna vegna sölunnar næmi skattfjárhæðin 9,7 millj. kr. yfir lánstímann miðað við framangreindar forsendur.

Framlegð af rekstri Seyrustaða þyrfti að nema a.m.k. 19,4 millj. kr. á ári til að standa undir greiðslubyrði lánanna og er þá ekki gert ráð fyrir frekari fjárfestingum til endurnýjunar á núverandi fasteignum, tækjum og búnaði.

Tillaga að úrlausn

Eðlilegt verður að telja að tekjur og gjöld sem varða rekstur seyrustöðvarinnar falli til innan sömu rekstrareiningar. Sama má segja um eignir og skuldir sem tilheyra starfseminni. Það er mikilvægt að hægt sé að sýna með skýrum hætti fram á kostnaðargrunn að baki álagningu þjónustugjalda. Núverandi fyrirkomulag er óþarflega flókið og ógagnsætt að þessu leyti eins og rakið hefur verið hér að framan.

Mögulegt er að færa eignirnar sem um ræðir úr bókum sveitarfélaganna og inn í byggðasamlag, með mótfærslu á stofnframlag (eiginfjárframlag) til byggðasamlagsins. Þar með væru allar eignirnar bókfærðar í þeirri einingu sem annast reksturinn og afskriftir gjaldfærast þá á móti innheimtum tekjum, eins og önnur gjöld sem tilheyra starfseminni. Lagt er til að afskriftir verði endurreiknaðar með samræmdum hætti til þess tíma þegar UTU tók við rekstri seyrustöðvarinnar. Yfirfærslufjárhæðir og framlög sveitarfélaganna miðist við þannig endurreiknaða stöðu. Mismunur á endurreiknuðu og bókfærðu verði eignanna færast yfir eigið fé hjá hverju sveitarfélagi. Með framangreindum hætti má leiða fram efnahagsreikning sem settur er fram eins og verið hefur ef rekstrarfjármunirnir hefðu verið eignfærðir og afskrifaðir hjá byggðasamlaginu frá upphafi.

Þar sem um eiginfjárframlög er að ræða falla ekki til vaxtagjöld hjá byggðasamlaginu vegna yfirfærslunnar, né heldur vaxtatekjur hjá sveitarfélögunum. Það þýðir að kostnaðargrunnur á móti þjónustugjöldum verður lægri en ella, en á móti kemur að óvissa um greiðsluskyldu fjármagnstekjuskatts er ekki fyrir hendi.

Sé horft til fyrirliggjandi upplýsinga um rekstur Seyrustaða sl. tvö ár og rekstraráætlunar yfirstandandi árs, má leiða fram áætlaðan rekstur að teknu tilliti til yfirfærslu eignanna til byggðasamlagsins og áætlaðra afskrifta af þeim. Miðað er við að afskriftareglur séu samræmdar og upphaflegt stofnverð afskrifað með hliðsjón af væntum nýtingartíma eignanna.

Í meðfylgjandi töflu eru settar fram upplýsingar um tekjur og gjöld af starfseminni að viðbættum afskriftum sem miðast við upphaflegt stofnverð eignanna og áætlaðan nýtingartíma. Í töflunni má sjá hvernig rekstur Seyrustaða gæti litið út að teknu tilliti til gjaldfærðra afskrifta.

Seyrustaðir			
Áætlaður rekstur að teknu tilliti til yfirfærslu eigna (Fjárhæðir í þús. kr.)			
	R 2024	R 2025	Á 2026
Þjónustutekjur - seyra	86.380	68.363	104.635
Tekjur samtals	86.380	68.363	104.635
Laun og launatengd gjöld	22.755	21.440	30.076
Annar rekstrarkostnaður	42.369	30.059	34.197
Gjöld samtals	65.124	51.499	64.273
EBITDA	21.255	16.864	40.362
Afskriftir	(13.795)	(15.942)	(17.536)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	0	0	0
Rekstrarafkoma	7.460	922	22.826

Ætla má að uppsafnaðar afskriftir af fjárfestingum sveitarfélaganna frá því að til þeirra var stofnað og til ársloka 2025 svari til um 40% af upphaflegu stofnverði. Yfirfærsluverð eignanna næmi þá um það bil 150 millj. kr., að teknu tilliti uppsafnaðra afskrifta.

Fyrirvari

Ekki hefur verið framkvæmd sérstök áreiðanleikakönnun í tengslum við minnisblaðið. Af þeim sökum getur KPMG ekki ábyrgst áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi. Samkvæmt framangreindu er gerður fyrirvari um tilvist mikilvægra upplýsinga um rekstur UTU sem KPMG hefur ekki haft aðgang að.

Vinnan er byggð á upplýsingum frá UTU, samskiptum við starfsmenn og stjórnendur þess auk annarra opinberra upplýsinga. KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra minnisblaðið í tengslum við atburði eða upplýsingar sem kunna að koma síðar fram.

Ekkert í þessari samantekt ber að túlka sem lögfræðilegt álit eða mat á lögfræðilegum atriðum. KPMG ber ekki ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlotist getur af ákvörðunum, athöfnum eða athafnaleyssi sem byggt er á minnisblaðinu.