

Ólafsdalur ehf.
Ársreikningur
2025

Ólafsdalur ehf.
Gullslétta 14
162 Reykjavík
kt. 581023-0730

Ólafsdalur ehf.

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-11

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa í Ólafsdal ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2025 fyrir Ólafsdal 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, 20. maí 2026.

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla og áritun stjórnar

Árið 2015 var gerður samningur milli ríkisins og Minjaverndar um endurreisn bygginga í Ólafsdal í Gilsfirði. Markmið verkefnisins er að draga fram sögu svæðisins þar sem fyrsti bændaskólinn var rekinn hér á landi og ráðast í endurgerð fasteigna á staðnum eftir að jörðin fór í eyði. Endurgerð húsa miðast við að varðveita menningarlega sögu svæðisins þó þannig að þau nýtist sem best undir framtíðarstarfsemi sem rekin verður á staðnum.

Uppbygging ferðaþjónustu hefur frá upphafi verið talinn besti kosturinn varðandi framtíðarnot þeirrar aðstöðu sem byggð hefur verið upp í Ólafsdal þannig að reksturinn á svæðinu geti orðið sjálfbær til framtíðar.

Minjaverð óskar eftir því árið 2025 að Storð ehf. sem er systurfélag Minjaverndar komi að uppbyggingunni í Ólafsdal. Storð ehf. er alfarið í eigu ríkisins sem komið var á fót til að fara með eiganarhald, þróun og endurgerð fasteigna á vegum ríkisins sem hafa menningarsöguleg gildi. Ákveðið er að Minjavernd stofni dótturfélag utan um verkefnið í Ólafsdal og að Storð ehf. gangi í kjölfarið frá kaupum á ríflegum helmingshlut í Ólafsdal ehf. fyrir 300 m.kr. ásamt um 40ha. viðbót af landspildu, til að tryggja áframhaldandi uppbyggingu svæðisins í Ólafsdal.

Uppbyggingin í Ólafsdal er komin vel á veg. Lokið er við eða langt komið með endurgerð 6 húsa á staðnum af 10 húsum. Fyrirmyndir og staðsetning allra húsanna eru byggðar á ummerkjum um þau sem stóðu við upphaf verkefnisins og ríkra upplýsinga um þau hús sem horfin voru. Horft hefur verið til þess að styrkja sem best þá heildarmynd og yfirbragð svæðisins sem húsabyrping bændaskóla Torfa Bjarnasonar og Guðlaugar Zakaríasdóttur skapaði þegar best lét, en skólinn hafði afgerandi áhrif á búskaparhætti á Íslandi. Jafnframt hefur verið horft til þess að skapa upplifun fyrir búsetu í dalnum sem rústir hafa fundist um frá því um árið 900.

Það er álit stjórnar Ólafsdals ehf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins og fjárhagslegri þróun á árinu í samræmi við lög um ársreikninga.

Stjórn staðfestir hér með ársreikning Ólafsdals ehf. fyrir árið 2025 með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 20. maí 2026.

Í stjórn

Hrafn Hlynsson

Þórhallur Arason

Pröstur Ólafsson

Framkvæmdastjóri

Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Annar rekstrarkostnaður		(47.107)	(80.900)
Rekstrartap		(47.107)	(80.900)
Fjármunatekjur		7.437.523	1.323
Fjármagnsgjöld		(41.314.347)	0
		(33.876.824)	1.323
Tap fyrir skatta		(33.923.931)	(79.577)
Tekjuskattur	4	6.780.506	0
Tap ársins		(27.143.425)	(79.577)

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Framkvæmdir	5	797.202.838	0
Tekjuskattsinneign	8	6.780.506	0
		<u>803.983.344</u>	<u>0</u>
Veltufjármunir			
Aðrar skammtímakröfur		1.827.466	291
Handbært fé		217.369.496	420.132
		<u>219.196.962</u>	<u>420.423</u>
Eignir		<u>1.023.180.306</u>	<u>420.423</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	6	560.500.000	500.000
Óráðstafað eigið fé		(27.223.002)	(79.577)
Eigið fé		<u>533.276.998</u>	<u>420.423</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	7	459.000.000	0
		<u>459.000.000</u>	<u>0</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		549.837	0
Skuldir við tengd félög		26.184.221	0
Aðrar skammtímaskuldir		4.169.250	0
		<u>30.903.308</u>	<u>0</u>
Skuldir		<u>489.903.308</u>	<u>0</u>
Eigið fé og skuldir		<u>1.023.180.306</u>	<u>420.423</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstartap		(47.107)	(80.900)
Veltufé til rekstrar án vaxta og skatta		(47.107)	(80.900)
Aðrar rekstartengdar eignir (hækkun), lækkun		(1.827.175)	499.709
Rekstartengdar skuldir, hækkun		4.719.087	0
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		2.844.805	418.809
Innborgaðir vextir og arður		7.437.523	1.323
Greiddir vextir		(41.314.347)	0
Handbært fé (til), frá rekstri		(31.032.019)	420.132
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir		(797.202.838)	0
		(797.202.838)	0
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé	6	560.000.000	0
Nýjar langtímaskuldir	7	459.000.000	0
Hækkun á skuldum við tengd félög		26.184.221	0
		1.045.184.221	0
Hækkun handbærs fjár		216.949.364	420.132
Handbært fé í upphafi árs		420.132	0
Handbært fé í lok árs		217.369.496	420.132

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

Ólafsdalur ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Gullslétta 14, 162 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.

4. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 6,78 milljónum króna (2024: 0 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Tap fyrir skatta	(33.923.931)		(79.577)	
Skatthlutfall	6.784.786	20,0%	0	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(4.280)	0,0%	0	0,0%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	6.780.506	(20,0%)	0	(0,0%)

5. Framkvæmdir

Framkvæmdir greinast þannig:

	2025	2024
Ólafsdalur	797.202.838	0
Staða í árslok	797.202.838	0

Vátryggingarverð framkvæmda nam 1.023 milljónum í árslok.

Skýringar

6. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	560.500.000	100%	560.500.000
	560.500.000	100%	560.500.000

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 560.500.000 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

Eigið fé greinist þannig:

	Hlutfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	500.000	0	500.000
Hagnaður/(tap) ársins	0	(79.577)	(79.577)
Eigið fé 1.1.2025	500.000	(79.577)	420.423
Nýtt hlutfé	560.000.000	0	560.000.000
Hagnaður/(tap) ársins	0	(27.143.425)	(27.143.425)
Eigið fé 31.12.2025	560.500.000	(27.223.002)	533.276.998

7. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	459.000.000	0
	459.000.000	0
Langtímaskuldir í árslok	459.000.000	0
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Afborganir 2027/2026	459.000.000	0
	459.000.000	0
Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:		
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við lánastofnanir.....	10,9%	0,0%

Skýringar

8. Tekjuskattseign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2025	2024
Staða í ársbyrjun	0	0
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	6.780.506	0
Staða í árslok	6.780.506	0
Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2025	31.12.2024
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	6.780.506	0
	6.780.506	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
	31.12.2025	31.12.2024
Frá hagnaði ársins 2035 / 2034	33.902.530	
	33.902.530	0

9. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Félagið hefur sett eignir að veði til tryggingar skuldbindingum sínum. Veðsetningum sundurliðast á eftirfarandi hátt eftir eignum. Til samanburðar er bókfært verð eignanna.

Eign	Fjárhæð lán	Bókfært verð eign.
Ólafsdalur 2, Dalabyggð	459.000.000	797.202.838

Skýringar

10. Reikningsskilaaðferðir

Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttar. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

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.

Skattamál

Skv. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt er félagið undanþegið skyldu til greiðslu tekjuskatts. Félagið greiðir fjármagnstekjuskatt af vaxtatekjum og söluhagnaði af verðbréfum.

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.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður við rekstrarreikning við sölu.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir; hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni, og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og því færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og annarra breytinga á eigin fé, og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

Viðskiptakröfur

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

Verksamningar

Verksamningar eru samningar þar sem kveðið er á um framleiðslu og sölu tiltekinnar vöru fyrir verkkaupa. Tekjur og gjöld af verksamningum eru færð samkvæmt áfangaaðferð og er áætlaður hagnaður innleystur hlutfallslega eftir því sem verki miðar. Áætlað tap af verki er gjaldfært strax. Verksamningar eru eignfærðir sem verk í vinnslu meðal veltufjármuna á söluverði miðað við framvindu verks. Innborganir verkkaupa á verk eru færðar til lækkunar á verksamningum. Þegar útgefnir reikningar á verk eru hærri en eignfært söluverð er mismunurinn færður sem fyrirframinnheimtar tekjur undir skammtímaskuldum. Þegar útgefnir reikningar á verk eru lægri en áfallnar tekjur af verki miðað við framvindu þess er mismunurinn færður sem verk í vinnslu meðal veltufjármuna.

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

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

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.

Viðskiptaskuldir

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