

Storð ehf.
Ársreikningur
2025

Storð ehf.
Gullslétta 14
162 Reykjavík
kt. 660623-1830

Storð ehf.

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	2
Skýrsla stjórnar	3-4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8-11

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa í Storð ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2025 fyrir Storð ehf. byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning og skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi 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

Storð ehf. var komið á fót í þeim tilgangi að fara með eignarhald fasteigna, einkum þeirra sem hafa menningarsögulegt gildi en nýtast ekki með beinum hætti undir starfsemi á vegum hins opinbera. Félaginu er ætlað að annast fasteignaþróun slíkra eigna og endurgerð þeirra sem færð eru til félagsins af hálfu ríkisins á viðskiptalegum forsendum. Félagið stendur fjármögnun verkefna með lántökum, fasteignaþróun og framtíðartekjum af eigin eignum.

Eignir félagsins eru eftirfarandi:

- * Hegningarhúsið við Skólavörðustíg, byggt 1874
- * Stýrimannaskólinn við Öldugötu, byggt 1898
- * Kennarhúsið við Laufásveg, byggt 1908
- * Seljaveg 32 sem áður hýsti starfsemi Landhelgisgæslunnar, byggt 1946 auk Sóttvarnarhúsins við Ánanaust, byggt 1870
- * 53,5% hlutur í Ólafsdal ehf.

Félaginu er ekki heimilt að selja eða með öðrum móti láta varanlega af hendi neina af fasteignum félagsins nema með heimild í fjárlögum hvers árs með sama hætti og gildir um almennar sölur af fasteignum ríkisins.

Minjavernd hf. sem systurfélag Storðar ehf. annast daglega umsjón og rekstur á verkefnum á vegum félagsins í umboði stjórnar. Framkvæmdastjórn Storðar ehf. hefur því verið útvistað til Minjaverndar hf. og framkvæmdastjóra þess félags. Fjárreiðum og reikningshaldi er þó haldið aðskildu frá Minjavernd.

Á árinu 2025 var unnið að viðamiklum framkvæmdum á Hegningarhúsinu ásamt því að reisa veitingaskála í fangelsisgarðinum sem áformað er að ljúki seinni hluta árs 2026. Húsið er eitt af merkustu húsum í Reykjavík, það er friðað og við allar framkvæmdir hefur verið gætt í hvívetna að upprunalegri mynd þess. Stýrimannaskólinn við Öldugötu er í útleigu til Landakotsskóla. Unnið hefur verið að því að finna framtíðarnýtingu á gamla Kennarahúsinu við Laufásveg ásamt því að vinna að þróun og uppbyggingu reitsins við Seliaveg.

Gengið var frá kaupum félagsins Ólafsdal ehf. sem verður í sameiginlegri eigu með Minjavernd hf. Um metnaðarfullt verkefni er að ræða við endurgerð og uppbyggingu húseigna í Ólafsdal undir menningartengda ferðaþjónustu og aðra afþreyingu þar sem sögu svæðisins verður gerð góð skil. Framkvæmdum er lokið eða langt komnar við 6 hús á staðnum, en heild verkefnisins tekur til alls 10 húsa stórra og smárra. Stefnt er að því að rekstur geti hafist í Ólafsdal árið 2027.

Unnið hefur verið að því að færa tvær aðrar fasteignir í eigu ríkissjóðs til félagsins sem hafa varðveislugildi. Annars vegar er um að ræða húsið Fífilbrekku að Reykjum í Ölfusi, fyrrum sumarbústað Jónasar frá Hríflu sem var bygg árið 1939. Garðyrkjuskóli ríkisins eignaðist húsið árið 1964 en húsið hefur staðið autt um talsvert skeið. Hins vegar er um að ræða húsið Villa Nova við Aðalgötu 23 á Sauðárkróki sem er 500 fermetrar timburhús sem reist var árið 1903. Ríkissjóður eignaðist húsið árið 2020 sem nýta átti undir starfsemi Minjastofnunar á Norðurlandi, en þau áform hafa ekki gengið eftir.

Það er álit stjórnar Storðar 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 og framkvæmdastjóri Storðar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins með rafrænni undirritun sinni.

Skýrsla og áritun stjórnar

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins var einn hluthafi í félaginu:

	Hlutdeild	Hlutir
Ríkissjóður Íslands.....	100%	1.282.299.380
Samtals.....	100%	1.282.299.380

Kópavogi, 20. maí 2026.

Í stjórn

Hrafn Hlynsson

Katrín Oddsdóttir

Þórhallur Arason

Framkvæmdastjóri

Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur		36.848.255	27.772.293
Aðkeypt þjónusta		(16.642.948)	(11.417.505)
Laun og annar starfsmannakostnaður	4	(2.421.077)	(1.174.937)
Annar rekstrarkostnaður		(4.720.450)	(2.551.989)
Rekstrarhagnaður		13.063.780	12.627.862
Fjármunatekjur		14.341.089	2.990.863
Fjármagnsgjöld		(52.634.214)	(16.451.887)
	5	(38.293.125)	(13.461.024)
Hlutdeild í afkomu dóttur- og hlutdeildarfélaga	7	(14.528.149)	0
Tap fyrir skatta		(39.757.494)	(833.162)
Tekjuskattur	6	5.037.550	162.452
Tap ársins		(34.719.944)	(670.710)

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Fasteignir í þróun	8	1.491.036.183	1.170.534.542
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum	7	285.471.851	0
Tekjuskattseign	11	6.328.007	1.290.457
		<u>1.782.836.041</u>	<u>1.171.824.999</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		1.793.283	6.127.566
Aðrar skammtímakröfur		152.481.322	62.642.209
Handbært fé		24.572.158	4.595.951
		<u>178.846.763</u>	<u>73.365.726</u>
Eignir		<u>1.961.682.804</u>	<u>1.245.190.725</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	9		
Hlutfé		1.282.299.380	982.299.380
Óráðstafað eigið fé		(39.902.676)	(5.182.732)
Eigið fé		<u>1.242.396.704</u>	<u>977.116.648</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	718.530.868	265.919.722
		<u>718.530.868</u>	<u>265.919.722</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		755.232	2.154.355
		<u>755.232</u>	<u>2.154.355</u>
Skuldir		<u>719.286.100</u>	<u>268.074.077</u>
Eigið fé og skuldir		<u>1.961.682.804</u>	<u>1.245.190.725</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		13.063.780	12.627.862
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		13.063.780	12.627.862
Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(75.115.534)	(65.149.172)
Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun		(1.399.123)	1.598.954
Handbært fé til rekstrar án vaxta og skatta		(63.450.877)	(50.922.356)
Innborgaðir vextir og arður		3.951.793	446.991
Greiddir vextir		(23.068)	(532.165)
Greiddur tekjuskattur		0	0
Handbært fé til rekstrar		(59.522.152)	(51.007.530)
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir		(320.501.641)	(172.248.062)
		(320.501.641)	(172.248.062)
Fjármögnunarhreyfingar			
Nýjar langtímaskuldir		400.000.000	200.000.000
		400.000.000	200.000.000
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár		19.976.207	(23.255.592)
Handbært fé í upphafi árs		4.595.951	27.851.543
Handbært fé í lok árs		24.572.158	4.595.951

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

Storð 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.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2025	2024
Laun og annar starfsmannakostnaður	2.421.077	1.174.937
Meðalfjöldi stöðugilda	0,1	0,1

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	12.256.198	446.991
Aðrar vaxtatekjur	2.084.891	2.543.872
	14.341.089	2.990.863
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af skammtímaskuldum við lánastofnanir	(23.068)	(100.776)
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(52.611.146)	(16.351.111)
	(52.634.214)	(16.451.887)

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 5,0 millj. króna (2024: 162 þús). 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	(39.757.494)		(833.162)	
Skatthlutfall	7.951.499	20,0%	166.632	20,0%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags	(2.905.630)	7,3%	0	0,0%
Aðrir liðir	(8.319)	0,0%	(4.180)	0,5%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	5.037.550	(12,7%)	162.452	(19,5%)

Skýringar

7. Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélagum

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð	Gangvirði
Eignarhlutar í dótturfélögum:				
Ólafsdalur ehf., Gullsléttu 14, Reykjavík	53,52%	300.000.000	300.000.000	285.471.851
Breyting eignarhluta í dóttur- og hlutdeildarfélagum greinist þannig:			2025	2024
Staða í ársbyrjun			0	0
Keypt á árinu			300.000.000	0
Hlutdeild í afkomu			(14.528.149)	0
Staða í árslok			285.471.851	0

Ekki er saminn samstæðureikningur með vísan til 68. gr. laga nr. 3/2006, þar sem stærð samstæðunnar er undir þeim viðmiðunum að semja þurfi samstæðureikning.

8. Fasteignir í þróun

Þann 26. september 2023 gerðu Ríkissjóður og Storð ehf. samkomulag um að Ríkissjóður leggði inn í félagið fasteignir í formi hlutafjárframlags. Þessar fasteignir voru lagðar inn í félagið á bókfærðu verði umræddra eigna hjá ríkisskjóði. Þá lá fyrir að hálfu Ríkissjóðs heimild í 6. gr. fjárlaga árið 2023 til að koma á fót fasteignaþróunarfélagi og færa þar inn þróunareignir í eigu ríkisins sem ekki stóð til að nota undir starfsemi ríkisins. Storð var þar með falið að gæta að varðveislugildi þessara eigna og ráðast í endurgerð þeirra. Fasteignirnar eru metnar á upphaflegu kostnaðarverði að viðbættum framkvæmdakostnaði og eru ekki færðar fyrningar vegna þeirra. Þegar eignirnar verða komnar í endanlegt ástand og fullan rekstur verða þær færðar og metnar sem fjárfestingareignir.

Kostnaðarverð	2025	2024
Hegningarhúsið Skólavörðustíg	184.450.000	184.450.000
Landhelgisgæslureiturinn	276.795.000	276.795.000
Kennaraskólinn - Laufásvegi 81	286.152.380	286.152.380
Stýrimannaskólinn - Öldugötu 23	60.552.000	60.552.000
Sóttvarnarhúsið	130.350.000	130.350.000
Staða 31.12.	938.299.380	938.299.380
Framkvæmdir		
Hegningarhúsið Skólavörðustíg	380.077.491	120.798.837
Landhelgisgæslureiturinn	33.454.187	16.805.795
Kennaraskólinn - Laufásvegi 81	34.097.532	14.349.550
Stýrimannaskólinn - Öldugötu 23	102.812.072	79.631.792
Sóttvarnarhúsið	1.303.787	649.188
Fífilbrekka	991.734	0
Staða 31.12.	552.736.803	232.235.162
Bókfært verð		
Hegningarhúsið Skólavörðustíg	564.527.491	305.248.837
Landhelgisgæslureiturinn	310.249.187	293.600.795
Kennaraskólinn - Laufásvegi 81	320.249.912	300.501.930
Stýrimannaskólinn - Öldugötu 23	163.364.072	140.183.792
Sóttvarnarhúsið	131.653.787	130.999.188
Fífilbrekka	991.734	0
Staða 31.12.	1.491.036.183	1.170.534.542

9. Eigið fé

Hlutafé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutafé í árslok	1.282.299.380	100%	1.282.299.380
	1.282.299.380	100%	1.282.299.380

Skýringar

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 982.299.380 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	982.299.380	(4.512.022)	977.787.358
Afkoma ársins	0	(670.710)	(670.710)
Eigið fé 1.1.2025	982.299.380	(5.182.732)	977.116.648
Nýtt hlutfé	300.000.000		300.000.000
Afkoma ársins	0	(34.719.944)	(34.719.944)
Eigið fé 31.12.2025	1.282.299.380	(39.902.676)	1.242.396.704

Skýringar

10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	718.530.868	265.919.722
Langtímaskuldir í árslok	<u>718.530.868</u>	<u>265.919.722</u>
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Næsta árs afborganir	0	265.919.722
Afborganir 2027/2026	718.530.868	0
	<u>718.530.868</u>	<u>265.919.722</u>
Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:		
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við lánastofnanir.....	9,7%	11,2%

11. Tekjuskattseign

	Inneign	
	2025	2024
Staða í ársbyrjun	1.290.457	1.128.005
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	5.037.550	162.452
Staða í árslok	<u>6.328.007</u>	<u>1.290.457</u>
Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2025	31.12.2024
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	6.328.007	1.290.457
	<u>6.328.007</u>	<u>1.290.457</u>
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
	31.12.2025	31.12.2024
Frá hagnaði ársins 2033 / 2032	5.619.827	5.640.027
Frá hagnaði ársins 2034 / 2033	812.262	812.258
Frá hagnaði ársins 2035 / 2034	25.207.946	0
	<u>31.640.035</u>	<u>6.452.285</u>

12. 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 eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. 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.

13. Reikningsskilaaðferðir (frh.)

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.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla 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 21%.

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 tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

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.

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

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