

**Situs ehf**  
**Ársreikningur 2022**

Situs ehf  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík  
kt. 490306-0640

## **Efnisyfirlit**

**Bls.**

Áritun óháðs endurskoðanda	3
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymi	8
Skýringar	9

## Áritun óháðs endurskoðanda

---

### Til stjórnar og hluthafa Situs ehf

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2022 fyrir Situs ehf byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar.

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 síðareglna, 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. Ársreikningur er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda félagsins

Þar sem fagleg aðstoð við gerð ársreikninginn 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.

Garðabæ, 18. ágúst 2023

  
Eymundur Sveinn Einarsson

## Skýrsla stjórnar

---

Aðalstarfsemi félagsins er starfsemi höfuðstöðva

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og íslenskar reikningsskilavenjur.

### Rekstur ársins 2022

Tap varð af rekstri félagsins á rekstrarárinu að fjárhæð 7,3 m.kr. Eigið fé í lok ársins var jákvætt um 29,4 m.kr. skv. efnahagsreikningi. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Einungis voru greidd stjórnarlausn á árinu 2022

Hluthafar eru þeir sömu í upphafi og lok árs.

Hlutfé félagsins nam 500 þús. kr. þann 31.12.2022 og greinist það eftirfarandi:

	Eignarhlutur	%
Íslenska ríkið	270.000	54%
Reykjavíkurborg	230.000	46%
	<u>500.000</u>	<u>100%</u>

### Yfirlýsing stjórnar

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu á árinu 2022, efnahag 31. desember 2022 og breytingu á eigin fé á árinu 2022 í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Vísað er þó sérstaklega til skýringar #7 um atburði eftir lok reikningsskiladags

Stjórn Situs ehf staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 18. ágúst 2023

Stjórn: *Óðga Þorvar*

*Guðrún H. Þynlaugsdóttir*

## Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr	2022	2021
<b>Rekstrartekjur</b>	7		
Aðrar tekjur.....		0	12.969.000
<b>Rekstrartekjur alls</b>		<u>0</u>	<u>12.969.000</u>
<b>Rekstrargjöld</b>	8		
Laun og launatengd gjöld.....		3.560.400	3.552.048
Annar rekstrarkostnaður.....		4.525.088	3.703.311
<b>Rekstrargjöld alls</b>		<u>8.085.488</u>	<u>7.255.359</u>
<b>Hagnaður (tap) ársins fyrir fjármagnsliði</b>		<u>(8.085.488)</u>	<u>5.713.641</u>
<b>Fjármagnsliðir</b>	5		
Vaxtatekjur.....		802.383	18.731
<b>Fjármagnsliðir alls</b>		<u>802.383</u>	<u>18.731</u>
<b>Hagnaður (tap) ársins fyrir skatta</b>		<u>(7.283.105)</u>	<u>5.732.372</u>
Tekjuskattur.....		0	(1.150.134)
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>		<u><u>(7.283.105)</u></u>	<u><u>4.582.238</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

<b>Eignir</b>	<b>Skýr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Aðrar skammtímakröfur .....	4	9.651	4.121
Verðbréf .....		28.758.514	0
Handbært fé .....	3	636.794	37.834.077
<b>Veltufjármunir alls</b>		<u>29.404.959</u>	<u>37.838.198</u>
 <b>Eignir samtals</b>		<u>29.404.959</u>	<u>37.838.198</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

<b>Eigið fé og skuldir</b>	<b>Skýr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eigið fé</b>	6		
<i>Annað eigið fé</i>			
Hlutfé .....		500.000	500.000
Lögbundinn varasjóður .....		125.000	125.000
Óráðstafað eigið fé .....		28.779.959	36.063.064
<b>Eigið fé alls</b>		<u>29.404.959</u>	<u>36.688.064</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Ógreiddur kostnaður .....		0	0
Áætlaður tekjuskattur .....		0	1.150.134
<b>Skammtímaskuldir alls</b>		<u>0</u>	<u>1.150.134</u>
<b>Skuldir og skuldbindingar samtals</b>		<u>0</u>	<u>1.150.134</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>29.404.959</u>	<u>37.838.198</u>

## Sjóðstreymi ársins 2022

	Skýr	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Afkoma ársins		(7.283.105)	4.582.237
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Áfallnar vaxtatekjur .....		(758.514)	0
<b>Hreint veltufé frá rekstri</b>		<u>(8.041.619)</u>	<u>4.582.237</u>
<b>Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:</b>			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		(5.530)	4.408
<b>Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:</b>			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		(1.150.134)	(2.719.818)
		<u>(1.155.664)</u>	<u>(2.715.410)</u>
<b>Handbært fé (til) frá rekstri</b>		<u>(9.197.283)</u>	<u>1.866.828</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Kaupverð verðbréfa .....		(28.000.000)	0
		<u>(28.000.000)</u>	<u>0</u>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>			
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Breyting á handbæru fé</b>		(37.197.283)	1.866.828
Handbært fé í byrjun tímabils .....	3	37.834.077	35.967.249
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u>636.794</u>	<u>37.834.077</u>



## Skýringar

### 1. Reikningsskilaaðferðir

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

### 2. Innlausn tekna

Tekjur ársins	2022	2021
Aðrar tekjur.....	0	12.969.000
	<u>0</u>	<u>12.969.000</u>

### 3. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnistæðum.

### 4. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:	2022	2021
Fjármagnstekjuskattur.....	9.651	4.121
	<u>9.651</u>	<u>4.121</u>

### 5. Fjármunatekjur og

	2022	2021
Fjármunatekjur:		
Vaxtatekjur .....	802.383	18.731
	<u>802.383</u>	<u>18.731</u>
Fjármagnsgjöld:		
Vaxtagjöld og verðbætur .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 6. Eigið fé

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1.1	500.000	125.000	36.063.064	36.688.064
Afkoma ársins			(7.283.105)	(7.283.105)
Staða 31.12	500.000	125.000	28.779.959	29.404.959

### 7. Atburðir eftir reikningsskiladag.

Með dómi Landsréttar í máli 203/2021 var viðurkenndur er réttur Íslenskra aðalverktaka hf., til skaðabóta óskipt úr hendi Hörpu tónlistar-og ráðstefnuhúss ohf. og Sítusar ehf., vegna tjóns sem hlaut af því að réttur í skilningi rammasmunings á milli Íslenskra aðalverktaka hf, Nýsis hf., Landsafls hf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. 9. mars 2006, til aðkomu að byggingarframkvæmdum að Austurbakka 2 í Reykjavík í formi stýriverktöku var ekki virtur. Umræddur dómur Landsréttar hefur umtalsverð áhrif á fjárhag félagsins og getur skert gjaldþol þess verulega.

## Sundurliðanir

<b>7. Rekstrartekjur</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rekstrartekjur greinast þannig:		
Aðrar tekjur.....	0	12.969.000
	<u>0</u>	<u>12.969.000</u>
<b>8. Rekstrargjöld</b>		
Rekstrargjöld greinast þannig:		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Stjórnarlaun.....	3.000.000	3.000.000
Lífeyrissjóðsmótframlag.....	345.000	345.000
Tryggingagjald.....	212.400	204.048
Endurhæfingarsjóður.....	3.000	3.000
	<u>3.560.400</u>	<u>3.552.048</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Aðkeypt þjónusta.....	967.750	942.950
Lögfræðileg aðstoð.....	3.554.504	2.742.245
Annar kostnaður.....	2.834	18.116
	<u>4.525.088</u>	<u>3.703.311</u>