

Ábending ársreikningaskrár ríkisskattstjóra

Ársreikningur þessi er áritaður af ríkisendurskoðanda samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga

Fasteignir Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur 2023

Fasteignir Háskóla Íslands ehf.

kt. 661021-0630

Sæmundargata 2, 101 Reykjavík

Efnisyfirlit

| | Bls. |
|--|------|
| Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra | 2 |
| Áritun Ríkisendurskoðunar | 4 |
| Rekstrarreikningur | 6 |
| Efnahagsreikningur | 7 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 8 |
| Skýringar | 9 |

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. er fasteignafélag sem sérhæfir sig í eignarhaldi og umsýslu á þeim fasteignum sem Háskóli Íslands nýtir í starfsemi sinni. Félagið reisir jafnframt byggingar á vegum Háskóla Íslands. Fasteignir Háskóla Íslands ehf. sérhæfir sig í húsnæði til kennslu, skrifstofuhalds, vísindarannsóknna og nýsköpunar sem og mennta- og menningarstarfsemi með aðstöðu til ráðstefna, funda og samkoma. Ársreikningur Fasteigna Háskóla Íslands ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum með því fráviki að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. seldu á árinu 2023 Félagsstofnun stúdenta þær eignir og réttindi sem Fasteignir Háskóla Íslands áttu og voru meðal stúdentaíbúða Félagsstofnunar stúdenta. Ekki er hægt að þinglýsa réttindum og eignum Fasteigna Háskóla Íslands í stúdentaíbúðum og blandað eignarhald hefur einnig valdið Félagsstofnun stúdenta vandræðum.

Á árinu 2023 námu leigutekjur kr. 3.206,5 milljónum og tap ársins var samkvæmt rekstrarreikningi kr. 1.811,8 milljónir. Eignir samtals námu kr. 48.545,6 milljónum, skuldir samtals kr. 50.842,0 milljónum og eigið fé var neikvætt um kr. 2.296,3 milljónir í árslok samkvæmt efnahagsreikningi.

Fjárfestingar félagsins í endurbótum á Sögu voru fyrir lánsfé frá ríkissjóði Íslands.

Fjárfestingaeignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Fjárfestingaeignirnar eru færðar á gangvirði sem er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðstreymi sem ætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Þróun fjármagnskostnaðar er því mikilvæg forsenda varðandi matið og getur haft veruleg áhrif til hækkunar eða lækkunar á verðmæti eignanna. Í þessu sambandi er vísað til nánari umfjöllunar í skýringu 6 í ársreikningi.

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. eru í 100% eigu ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459 og öll lánsfjármögnun félagsins er einnig hjá ríkissjóði. Fyrirsvar eignarhluta ríkisins í félaginu skiptist milli háskólaráðs og fjármála- og efnahagsráðherra. Háskólaráð fer með fyrirsvar með 60% hluta og fjármála- og efnahagsráðherra fer með fyrirsvar 40% hluta. Skipt fyrirsvar er ákvarðað með vísun til 26. gr. laga nr. 85/2008, um opinbera háskóla.

Lánsfjármögnun félagsins sem er fyrir öllum eignum félagsins eru verðtryggð lán. Rekstrarumhverfi félagsins þar sem gætir hárrar verðbólgu og hækkandi raunvaxta hefur leitt til raunlækkunar á mati fjárfestingareigna og ber reikningurinn þess glögg merki. Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna var kr. 2.227,6 milljónir árið 2023 og gangvirðismat fjárfestingareigna kr. 48.417,0 milljónir í árslok. Yfir sama tímabil voru verðbætur langtímalána kr. 3.579,7 milljónir og langtímalánið í árslok kr. 50.434,3 milljónir en verðbætur langtímalána leggjast við höfuðstól langtímalána.

Væri gangvirði fjárfestingareigna metið á grundvelli vegins fjármögnunarkostnaðar Fasteigna Háskóla Íslands ehf. í stað þeirra kjara sem áætlað er að markaðsaðilum gæfist færi á um áramótin væri gangvirði fjárfestingareigna kr. 51.507,2 milljónir og eigið fé jákvætt.

Það er mat stjórnar, með vísan í framangreint og þess að fasteignaverð hefur í 22 ár af síðustu 30 árum haldið í eða hækkað umfram verðbólgu, að raunlækkar síðasta árs eigi eftir að koma til baka og því muni eigið fé félagsins vaxa á ný.

Þá hefur stjórn átt viðræður við fjármálaráðuneytið sem fulltrúa lánsfjármögnunaraðila félagsins, ríkissjóð sem einnig er núverandi eigandi alls hlutafjár, og lagt til að komi til þess að umrætt jafnvægi náist ekki á allra næstu árum og útlit verði fyrir að eigið fé félagsins haldist að öðru óbreyttu neikvætt þá muni ríkissjóður breyta hluta af skuldum sínum í eigið fé. Með vísan í hagsmuni lánsfjármögnunaraðilans hefur stjórn enga ástæðu til að ætla annað en að vel yrði tekið í slíka málaleitan ef til kemur.

Veltufé frá rekstri var neikvætt um kr. 457,7 milljónir árið 2023. Skýrist það af rúmlega kr. 249,8 milljónum sem greidd voru í þinglýsingar- og stimpilgjöld vegna kaupa Fasteigna Háskóla Íslands á fasteignum af ríkissjóði árið 2022. Önnur helsta skýring neikvæðs veltufjár frá rekstri voru umfangsmikil viðhalds- og endurbótaverkefni sem voru unnin á árinu.

Með vísan í að þinglýsingar- og stimpilgjöldin eru einskiptiskostnaður fyrir þetta eignasafn Fasteigna Háskóla Íslands og þess að tiltrú stjórnar, sem er byggð á reynslu fyrri ára, er sú að hægt sé að halda viðhalds- og fjárfestingaráætlun innan nauðsynlegra marka, þá ætti sjóðsflæði félagsins að geta verið í ágætis jafnvægi í framtíðinni. Að öðrum kosti muni lánveitandi sem einnig er eigandi félagsins, skuldbreyta hluta af langtímalánum félagsins í hlutafé. Því telur stjórn fyrirtækið byggja á traustum rekstrargrunni og rekstrarhæfi þess gott þrátt fyrir neikvætt eigið fé.

Stjórn félagsins leggur ekki til greiðslu arðs enda bundið í samþykktum Fasteigna Háskóla Íslands ehf. að verði hagnaður af starfsemi skuli honum varið til að reisa byggingar á vegum Háskóla Íslands. Enn fremur er heimilt að verja honum til greiðslu kostnaðar af viðhaldi háskólabygginga, til fegrunar á háskólalóðinni og til þess að koma á fót og efla rannsóknarstofur við hinar ýmsu deildir háskólans. Stjórn félagsins vísar að öðru leyti í ársreikning um breytingar á eigin fé félagsins.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Fasteigna Háskóla Íslands ehf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á þróun og árangri í rekstri félagsins, stöðu félagsins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning Fasteigna Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2023 með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, júní 2024

Í stjórn félagsins:

Daði Már Kristófersson
Stjórnarformaður

Guðmundur Ragnar Jónsson
Stjórnarmaður

Íris Huld Christersdóttir
Stjórnarmaður

Katrín Atladóttir
Varamaður stjórnar

Hrafn Hlynsson
Stjórnarmaður

Silja Bára R. Ómarsdóttir
Stjórnarmaður

Guðmundur Axel Hansen
Varamaður stjórnar

Hilmar Þór Kristinsson
Framkvæmdastjóri

(undirritað rafrænt)

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til stjórnar og hluthafa Fasteigna Háskóla Íslands ehf.

Álit

Ársreikningur Fasteigna Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2023 er endurskoðaður samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Fasteigna Háskóla Íslands ehf. 31. desember 2023, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð ríkisendurskoðanda hér á eftir. Ríkisendurskoðandi er óháður Fasteignum Háskóla Íslands ehf. og starfar í samræmi við lög nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga, og siðareglur alþjóðasamtaka ríkisendurskoðana (INTOSAI). Skrifstofa ríkisendurskoðanda nefnist Ríkisendurskoðun og fer hann með stjórn hennar. Ríkisendurskoðandi telur að við endurskoðunina hafi verið aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum.

Aðrar upplýsingar

Að álit Ríkisendurskoðunar koma fram í skýrslu stjórnar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri (stjórnendur) eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreiknings eru stjórnendur ábyrgir fyrir því að meta rekstrarhæfi Fasteigna Háskóla Íslands ehf. og setja inn skýringu ef þess er þörf. Ef við á skulu stjórnendur setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendu um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreiknings, nema stjórnendur hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að leysa félagið upp.

Ábyrgð ríkisendurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið ríkisendurskoðanda er að aflað sé nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum. Nægjanleg vissa er mikið öryggi, en ekki trygging þess að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og hún byggir á faglegri dómgreind og gagnrýni. Einnig framkvæmir Ríkisendurskoðun eftirfarandi:

- Greinir og metur hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, endurskoðunaraðgerðir skipulagðar og framkvæmdar til að bregðast við þeirri hættu og afla endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að undirbyggja álit á reikningnum. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, villandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá reglum innra eftirlits.
- Aflar skilnings á innra eftirliti í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir og meta hvort það tryggi viðunandi árangur.
- Metur hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi í samræmi við reikningsskilareglur.
- Ályktar um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og á grundvelli endurskoðunarinnar leggur mat á hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef endurskoðunin leiðir í ljós að talið sé að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreiknings í áritun Ríkisendurskoðunar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þarf að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða Ríkisendurskoðunar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Engu að síður geta aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metur í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metur framsetningu, uppbyggingu, innihald, þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Ríkisendurskoðun ber að upplýsa stjórn félagsins um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem fram komu við endurskoðunina, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, júní 2024

Guðmundur Björgvin Helgason,
ríkisendurskoðandi

(undirritað rafrænt)

Rekstrarreikningur ársins 2023

| | Skýr | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------------------|-----------------------------|
| Tekjur | | | |
| Leigutekjur | | 3.206.520.392 | 2.907.560.457 |
| Tekjur samtals | | <u>3.206.520.392</u> | <u>2.907.560.457</u> |
| Gjöld | | | |
| Laun og launatengd gjöld | 1 | 10.130.673 | 15.483.320 |
| Annar rekstrarkostnaður | 2 | 1.550.903.643 | 1.058.721.707 |
| Afskriftir | 3 | 1.945.040 | 1.945.040 |
| Gjöld samtals | | <u>1.562.979.356</u> | <u>1.076.150.067</u> |
| Hagnaður fyrir gangvirðisbreytingar | | 1.643.541.036 | 1.831.410.390 |
| Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna | 6 | 2.227.600.126 | 3.339.946.385 |
| Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | 3.871.141.162 | 5.171.356.775 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) | | | |
| Vaxtatekjur | | 0 | 14.514 |
| Vaxtagjöld og verðbætur | 4 | (5.682.985.964) | (5.665.879.497) |
| | | <u>(5.682.985.964)</u> | <u>(5.665.864.983)</u> |
| Hagnaður (tap) fyrir skatta | | (1.811.844.802) | (494.508.208) |
| Reiknaður tekjuskattur | 7 | 0 | 98.897.642 |
| Hagnaður (tap) ársins | | <u><u>(1.811.844.802)</u></u> | <u><u>(395.610.566)</u></u> |

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti yfirlits um afkomu ársins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

| | Skýr | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------|------------------------|-----------------------|
| Eignir | | | |
| Fastafjármunir | | | |
| Varanlegir rekstrarfjármunir | 5 | 13.476.457 | 15.421.497 |
| Fjárfestingareignir | 6 | 48.417.059.829 | 44.167.578.758 |
| Tekjuskattsinneign | 7 | 0 | 98.897.642 |
| Fastafjármunir samtals | | 48.430.536.286 | 44.281.897.897 |
| Veltufjármunir | | | |
| Viðskiptakröfur | | 104.266.742 | 0 |
| Tengdir aðilar | 8 | 0 | 1.721.768.998 |
| Aðrar kröfur og fyrirframgreiddur kostnaður | | 726.753 | 0 |
| Handbært fé | | 10.111.937 | 10.011.494 |
| Veltufjármunir samtals | | 115.105.432 | 1.731.780.492 |
| Eignir samtals | | 48.545.641.718 | 46.013.678.389 |
| Eigið fé og skuldir | | | |
| Eigið fé | | | |
| Hlutafé | 9 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Ójafnað tap | | (2.306.332.837) | (395.590.393) |
| Eigið fé samtals | | (2.296.332.837) | (385.590.393) |
| Skuldir | | | |
| Langtímaskuldir: | | | |
| Langtímalán | 10 | 50.434.253.452 | 43.981.994.932 |
| Skammtímaskuldir: | | | |
| Tengdir aðilar | 8 | 154.555.850 | 2.326.281.480 |
| Ýmsar skammtímaskuldir | 11 | 253.165.253 | 90.992.370 |
| Næstu árs afborganir lána | 10 | 0 | 0 |
| Skuldir samtals | | 407.721.103 | 2.417.273.850 |
| Eigið fé og skuldir samtals | | 48.545.641.718 | 46.013.678.389 |
| Aðrar upplýsingar | | | |
| | 12 | | |

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti efnahagsreiknings.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2023

| | Skýr | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------------|-------------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | |
| Hreint veltufé frá rekstri: | | | |
| Afkoma ársins | | (1.811.844.802) | (395.610.566) |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | | |
| Afskriftir | 3 | 1.945.040 | 1.945.040 |
| Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna | | (2.227.600.126) | (3.339.946.385) |
| Reiknaður tekjuskattur | 7 | 0 | (98.897.642) |
| Verðbætur langtímalána | | 3.579.713.948 | 3.755.994.932 |
| | | <u>(457.785.940)</u> | <u>(76.514.621)</u> |
| Breyting rekstartengdra eigna og skulda: | | | |
| Viðskiptakröfur - aðrar skammtímakröfur | | (104.993.495) | 0 |
| Tengdir aðilar | | (449.956.632) | (1.923.916.193) |
| Skammtímaskuldir | | 162.172.883 | 2.000.422.135 |
| | | <u>(392.777.244)</u> | <u>76.505.942</u> |
| | | <u>(850.563.184)</u> | <u>(8.679)</u> |
| Handbært fé frá rekstri | | | |
| Fjárfestingarhreyfingar | | | |
| Kaupverð fjárfestingareigna | 6 | (2.021.880.945) | (40.827.632.373) |
| Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna | 5 | 0 | (17.366.537) |
| | | <u>(2.021.880.945)</u> | <u>(40.844.998.910)</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Tengdir aðilar | | 0 | 618.998.910 |
| Ný langtímalán | 10 | 2.872.544.572 | 40.226.000.000 |
| | | <u>2.872.544.572</u> | <u>40.844.998.910</u> |
| Hækkun (lækkun) á handbæru fé | | | |
| Handbært fé í byrjun árs | | 100.443 | (8.679) |
| | | <u>10.011.494</u> | <u>10.000.173</u> |
| | | <u>10.111.937</u> | <u>10.011.494</u> |

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti sjóðstreymisyfirlits.

Skýringar

Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

Starfsemi

Fasteignir Háskóla Íslands ehf., kt. 661021-0630 er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sæmundargötu 2. 102 Reykjavík. Félagið stafar á gundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. er fasteignafélag sem sérhæfir sig í eignarhaldi og umsýslu á þeim fasteignum sem Háskóli Íslands nýtir í starfsemi sinni.

Ríkissjóður Íslands er eini eigandi félagsins og Fasteignir Háskóla Íslands ehf. er ríkisaðili í A3-hluta ríkissjóðs og er Fasteignir Háskóla Íslands ehf. hluti af ríkisreikningi.

Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur Fasteigna Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Ársreikningurinn gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

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. Raunverulegt verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir getur við sölu eða innlausn reynst annað en niðurstaða samkvæmt matinu. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum. Þannig eru tekjur vegna veittrar þjónustu færðar línulega yfir þann tíma sem þjónustan er veitt, nema fyrir liggja atvik sem betur lýsir lokum viðskiptanna.

Gjöld

Gjöld eru færð á því tímabili þegar til þeirra er stofnað.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Skattamál

Félagið starfar í þágu almenningsheilla og uppfyllir því undanþáguskilyrði um greiðslu tekjuskatts sbr. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/2003. Í janúar 2024 fékk félagið formlega staðfestingu ríkisskattstjóra á undanþáguskilyrðum og er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldaárinu 2023 og meðan skilyrði til undanþágu frá greiðslu tekjuskatts skv. fyrrgreindri lagagrein eru uppfyllt.

Skýringar

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Liggi kostnaðarverð ekki fyrir er miðað við metið gangvirði sem kostnaðarverð. Ef eignar er aflað án endurgjalds eða gegn vægu endurgjaldi er eignin færð til tekna á gangverði, þegar gangvirði verður ákvarðað með áreiðanlegum hætti, í yfirlit um afkomu.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan notkunartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna þannig að kostnaðarverði, eða matsvirði, að frádregnu niðurlagsverði sé dreift á notkunartíma eignarinnar. Afskriftaraðferð, notkunartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi og breytt ef við á.

Áætlaður notkunartími varanlegra rekstrarfjármuna er sem hér segir eftir flokkum:

| | |
|------------------------------|-----|
| Áhöld, tæki og búnaður | 10% |
| Farartæki og vélar | 20% |

Þegar bókfært verð eigna er hærra en endurheimtanlegt verð þeirra, eru eignirnar færðar niður í endurheimtanlegt verð.

Kostnaður vegna viðhalds er gjaldfærður í yfirlit um afkomu þegar hann fellur til. Kostnaður við meiriháttar endurbætur á varanlegum rekstrarfjármunum er eignfærður þegar endurbótum er ætlað að hafa í för með sér að eignir verði hæfari til tekjuöflunar eða nýtingartími breytist. Endurbæturnar eru afskrifaðar á áætluðum endingartíma viðkomandi eigna.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Við matið er stuðst við áætlað söluvirði eignanna eða núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði eignanna tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna eru notaðar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningssskiladegi. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðinn matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikning. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bóku félagsins.

Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Viðskiptaskuldir og aðrar skuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skuldir eru skráðar eftir mati á þeim útgjöldum sem þarf til að gera upp skuldbindinguna. Skuldir sem gerast upp eftir lengri tíma en 12 mánuði, aðrar en orlofsskuldbinding, eru skráðar á núvirði áætlaðs framtíðarsjóðstreymis vegna greiðslu þeirra.

Tengdir aðilar

Tengdir aðilar er ríkissjóður og aðrir ríkisaðilar.

Samanburðarfjárhæðir

Þar sem við á hefur samanburðarfjárhæðum verið breytt til þess að gæta samræmis við breytingu á framsetningu þessa árs.

Skýringar

2023 2022

1 Laun, launatengd gjöld og starfsmannakostnaður

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Laun | 8.369.760 | 13.224.000 |
| Launatengd gjöld | 1.735.913 | 2.259.320 |
| Starfsmannakostnaður | 25.000 | 0 |
| | <u>10.130.673</u> | <u>15.483.320</u> |

Meðalfjöldi stöðugilda 1,0 1,0

Laun stjórnar og verktakagreiðsla til framkvæmdastjóra námu 13,5 millj. kr. á árinu 2023 (2022: 17,7 kr.).

2 Annar rekstrarkostnaður

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Vörukaup, almenn | 69.149.476 | 44.906.789 |
| Funda- og ferðakostnaður, akstur og ýmis sérfræðipjónusta | 103.328.696 | 133.987.237 |
| Þinglýsingar- og stimpilgjöld | 249.820.380 | 0 |
| Leigugjöld, verkkaup, bætur, tryggingar, opinber gjöld o.fl. | 1.128.605.091 | 879.807.681 |
| | <u>1.550.903.643</u> | <u>1.058.701.707</u> |

3 Afskriftir

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Áhöld, tæki og búnaður | 1.528.268 | 1.528.268 |
| Farartæki og vélar | 416.772 | 416.772 |
| | <u>1.945.040</u> | <u>1.945.040</u> |

2023 2022

4 Vaxtagjöld og verðbætur

| | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vaxtagjöld | 2.102.957.948 | 1.909.429.765 |
| Verðbætur langtímalána | 3.579.713.948 | 3.755.994.932 |
| Dráttarvextir | 314.068 | 33.282 |
| Önnur vaxtatengd gjöld | 0 | 421.518 |
| | <u>5.682.985.964</u> | <u>5.665.879.497</u> |

5 Varanlegir rekstrarfjármunir

31.12.2023 31.12.2022

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Áhöld, tæki og búnaður | 12.226.137 | 13.754.406 |
| Farartæki og vélar | 1.250.320 | 1.667.091 |
| | <u>13.476.457</u> | <u>15.421.497</u> |

Skýringar

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig í árslok 2023:

| | Áhöld, tæki og búnaður | Farartæki og vélar | Samtals |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| Staða 01.01.2023 | 15.282.673 | 2.083.864 | 17.366.537 |
| Viðbætur á árinu | 0 | 0 | 0 |
| | <u>15.282.673</u> | <u>2.083.864</u> | <u>17.366.537</u> |
| Afskriftir 01.01.2023 | 1.528.267 | 416.773 | 1.945.040 |
| Afskrift ársins | 1.528.267 | 416.773 | 1.945.040 |
| | <u>3.056.535</u> | <u>833.546</u> | <u>3.890.080</u> |
| Staða 31.12.2023 | <u>12.226.138</u> | <u>1.250.318</u> | <u>13.476.457</u> |

6 Fjárfestingareignir

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Fjárfestingareignir greinist þannig: | | |
| <i>Kostnaðarverð</i> | | |
| Kostnaðarverð í upphafi árs | 40.827.632.373 | 0 |
| Fjárfestingar í fjárfestingareignum | 2.021.880.945 | 40.827.632.373 |
| Fært út vegna sölu | (153.868.883) | 0 |
| | <u>42.695.644.435</u> | <u>40.827.632.373</u> |
| <i>Matsbreyting</i> | | |
| Matsbreyting í upphafi árs | 3.339.946.385 | 0 |
| Fært út vegna sölu | 77.148.695 | 0 |
| Matsbreyting á árinu | 2.304.320.314 | 3.339.946.385 |
| | <u>5.721.415.394</u> | <u>3.339.946.385</u> |
| Bókfært verð í árslok | <u>48.417.059.829</u> | <u>44.167.578.758</u> |
| Fjárfestingareignir samtals í upphafi árs | 44.167.578.758 | 0 |
| Fjárfestingar og endurbætur á árinu | 2.021.880.945 | 40.827.632.373 |
| Selt á árinu | (76.720.188) | 0 |
| Matsbreyting á árinu | 2.304.320.314 | 3.339.946.385 |
| | <u>48.417.059.829</u> | <u>44.167.578.758</u> |

Gagnvirðisbreyting fjárfestingareigna er samtala sölu á árinu og matsbreytingar á árinu kr. 2.227.600.126 (3.339.946.385)

Fjárfesting og endurbætur í fjárfestingareignum á árinu var í allsherjar endurbótum á Sögu kr. 2.021.880.945 og árið áður kaup á fasteignasafninu fyrir kr. 40.226.000.000 og endurbótum á Sögu kr. 601.632.373.

Skýringar

Fjárfestingareignir í árslok 2023:

| | Fasteignamat | Brunabótamat | Bókfært verð |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fasteignir | 27.793.552.489 | 46.587.093.267 | 48.417.059.829 |

Félaginu er óheimilt að selja fjárfestingareignir nema með heimild í fjárlögum.

Gangvirði fjárfestingaeigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náninni framtíð. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímatengdra núgildandi leigusamninga og þeirra markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningi lýkur. Við matið á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins og þeirra eigna sem félagið á. Á móti áætluðum tekjum hveir eignar er viðhalds og rekstrarkostnaður metinn. Mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 5,95% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall.

7 Tekjuskattsinneign

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|-------------------|
| Tekjuskattsinneign greinist þannig: | | |
| Tekjuskattsinneign í ársbyrjun | 98.897.642 | 0 |
| Tekjuskattsinneign í ársbyrjun bakfærð á eigið fé | (98.897.642) | 0 |
| Tekjuskattur færður í ársreikning | 0 | 98.897.642 |
| | <u>0</u> | <u>98.897.642</u> |
| Frestaður skattur skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings: | | |
| Fjárfestingarfasteignir | 0 | (828.893.277) |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap | 0 | 927.790.919 |
| | <u>0</u> | <u>98.897.642</u> |

Í janúar 2024 fékk félagið formlega staðfestingu ríkisskattstjóra á undanþáguskilyrðum og er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldaárinu 2023 og því er tekjuskattsinneign í ársbyrjun bakfærð á eigið fé.

8 Tengdir aðilar

Viðskipti við tengda aðila eru á sömu kjörum og viðskipti við ótengda aðila.

Kröfur á tengda aðila:

| | | |
|-------------------------|----------|----------------------|
| Aðrir ríkisaðilar | 0 | 1.721.768.998 |
| | <u>0</u> | <u>1.721.768.998</u> |

Skuldir við tengda aðila:

| | | |
|--|--------------------|----------------------|
| Viðskiptareikningur við ríkissjóð | 153.324.703 | 2.325.781.480 |
| Viðskiptareikningar við ríkisaðila | 1.231.147 | 500.000 |
| | <u>154.555.850</u> | <u>2.326.281.480</u> |

Skýringar

9 Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum;

| | Hlutfé | Lögbundinn varasjóður | Óráðstafað eigið fé | Samtals |
|---|------------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| Eigið fé 1.1.2022 | 10.000.000 | 0 | (395.590.393) | (385.590.393) |
| Hagnaður (tap) ársins | | | (1.811.844.802) | (1.811.844.802) |
| Tekjuskattsskuldbinding frá fyrra ári bakfærð | | | (98.897.642) | (98.897.642) |
| | 10.000.000 | 0 | (2.306.332.837) | (2.296.332.837) |

Hlutfé félagsins nam 10.000.000 kr. Í lok ársins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 10 Langtímaskuldir | vaxtakjör | | |
| Ríkissjóður Íslands, verðtryggð | 4,7% | 50.434.253.452 | 43.981.994.932 |
| Næsta árs afborgun færð meðal skammtímaskulda | | 0 | 0 |
| | | <u>50.434.253.452</u> | <u>43.981.994.932</u> |

Afborganir af langtímaskuldum félagsins dreifast þannig á næstu ár:

| | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Árið 2024 | 0 | 0 |
| Árið 2025 | 0 | 0 |
| Árið 2026 | 0 | 0 |
| Árið 2027 | 50.434.253.452 | 43.981.994.932 |
| Árið 2028 | 0 | 0 |
| | <u>50.434.253.452</u> | <u>43.981.994.932</u> |

Á árinu 2023 var dregið á lán Ríkissjóðs Íslands krónur 2.872.544.572

Ríkissjóður Íslands veitir innlend lán til félagsins. Gjaldþagi innlendra lána er 31. desember 2027. Heimilt er að greiða lánið upp að fullu eða hluta hvenær sem lántaki óskar þess, enda greiðist þá vextir og verðtrygging til greiðsludags af því sem þannig yrði greitt. Áður en að gjaldþaga kemur er lántaka heimilt að óska eftir framlengingu á lánasamningnum til 5 ára í senn til allt að ársins 2047. Við framlengingu skulu teknar upp viðræður milli fjármála- og efnahagsráðuneytis f.h. ríkissjóðs og lántaka um vaxtakjör og aðra skilmála á lánasamningnum.

Skýringar

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| 11 Ýmsar skammtímaskuldir | | |
| Önnur ógreidd gjöld | 253.165.253 | 90.992.370 |
| | <u>253.165.253</u> | <u>90.992.370</u> |

12 Aðrar upplýsingar

Skuldbindandi samningar

Engir skuldbindandi samningar hjá félaginu.

Veðsetningar

Engar veðsetningar eru áhvílandi á eignum félagsins í árslok 2023.

Veittar ábyrgðir

Félagið hefur ekki gengist í ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Óafturkallanleg loforð

Félagið hefur ekki veitt nein óafturkallanleg loforð sem hafa áhrif á framtíðarrekstur þess.

Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem hafa áhrif á fjárhagsstöðu og upplýsingar í ársreikningi.

Undirritunarsíða

Daði Már Kristófersson

Guðmundur Axel Hansen

Hilmar Þór Kristinsson

Hrafn Hlynsson

Guðmundur Ragnar Jónsson

Íris Huld Christersdóttir

Katrín Atladóttir

Silja Bára R. Ómarsdóttir