

Storð ehf.

Ársreikningur 2023

Storð ehf.
Gullslétta 14
162 Reykjavík
Kt. 6606231830

Storð ehf.

Ársreikningur 2023

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	1
Áritun og skýrsla stjórnar	2
Rekstrarreikningur	3
Efnahagsreikningur	4
Sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa í Storð ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2023 fyrir Storð ehf. byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um 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, 24 / 4 2024.

Deloitte ehf.


Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Storðs ehf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Starfsemi félagsins felst í því að fara með eignarhald fasteigna, einkum þeirra se hafa menningarsögulegt gildi, auk þess að annast fasteignapróun og endurgerð bygginga.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 1.054.307 kr. á árinu 2023. Tap félagsins á árinu 2023 nam 4.512.022 kr. Eigið fé félagsins nam 977,7 millj. kr. í árslok að meðtöldu hlutafé að nafnverði 982,3 millj. kr. Í árslok var eiginfjárhlutfall félagsins 95%.

Storð ehf. var komið á fót árið 2023 og er alfarið í eigu ríkissjóðs. Tilgangur félagsins er að fara með eignarhald fasteigna, einkum þeirra sem hafa menningarsögulegt gildi, auk þess að annast fasteignapróun og endurgerð bygginga. Félagið vinnur náið með Minjavernd hf. um þróun og endurgerð þeirra eigna sem því tilheyra. Stærstu verkefni félagsins eru að ljúka við endurgerð Hegningarhússins og finna því verðugt hlutverk ásamt því að ráðast í fasteignapróun á Seljavegsreitnum við Ánanaust. Félaginu er ætlað að afla sér tekna með útleigu eigna eftir því sem kostur er. Jafnframt að afla tekna með þróun og sölu þeirra eigna sem talið er eðlilegt að seldar verði. Rekstrargjöld vegna umsýslu félagsins eru greidd til Minjaverndar samkvæmt samningi.

Enginn starfsmaður var hjá félaginu á árinu

Hluthafar

Félagið var stofnað á árinu og er eini hluthafi félagsins Ríkissjóður Íslands

Stjórn og framkvæmdastjóri Storðs ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. / 4. 2024.

Í stjórn

Hrafn Hlynsson

Katrín Oddsdóttir

Pröstur Ólafsson

Framkvæmdastjóri

Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur

Rekstrartekjur	Skýr.	2023
Húsaleigutekjur		1.054.307
		<u>1.054.307</u>
Rekstrargjöld		
Aðkeypt þjónusta		2.488.868
Annar rekstrarkostnaður		112.040
Rekstrarhagnaður (-tap)		(1.546.601)
Fjáreignatekjur og fjármagnsgjöld		
Vaxtatekjur		101.930
Vaxtagjöld		(4.195.356)
		<u>(4.093.426)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		(5.640.027)
Tekjuskattur		<u>1.128.005</u>
Hagnaður (tap) ársins		<u><u>(4.512.022)</u></u>

Efnahagsreikningur

Eignir

	Skýr.	2023
Fastafjármunir		
Fjárfestingareignir	3	938.299.380
Framkvæmdir vegna fjárfestingaeigna	3	59.987.100
Tekjuskattsinneign		1.128.005
Fastafjármunir samtals		999.414.485

Veltufjármunir

Viðskiptakröfur		1.054.307
Aðrar skammtímakröfur		22.424
Handbært fé		27.851.543
Veltufjármunir samtals		28.928.274

Eignir samtals

1.028.342.759

31. desember 2023

Eigið fé og skuldir

Skýr. 2023

Eigið fé

Hlutfé	982.299.380
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap)	(4.512.022)
Eigið fé samtals	977.787.358

Skuldir

Langtímaskuldir

Skuldir við lánastofnanir	50.000.000
Langtímaskuldir samtals	50.000.000

Skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	555.401
Skammtímaskuldir samtals	555.401

Skuldir samtals

50.555.401

Eigið fé og skuldir samtals

1.028.342.759

Sjóðstreymi 2023

Handbært fé (til) frá rekstri	Skýr.	2023
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt.....		(5.640.027)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Fjáreignatekjur		(101.930)
Fjármagnsgjöld		4.195.356
Hreint veltufé (til) frá rekstri án vaxta og skatta		(1.546.601)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Lækkun (hækkun) á rekstrartengdum kröfum		(1.076.731)
Hækkun (lækkun) á rekstrartengdum skuldum		555.401
Handbært fé (til) frá rekstri án vaxta og skatta		(2.067.931)
Innborgaðar vaxtatekjur		101.930
Greidd vaxtagjöld		(4.195.356)
Handbært fé (til) frá rekstri		(6.161.357)
Fjárfestingarhreyfingar		
Keyptar fasteignir		(59.987.100)
Fjárfestingarhreyfingar		(59.987.100)
Fjármögnunarhreyfingar		
Ný langtímalán		50.000.000
Innborgað hlutafé		44.000.000
Fjármögnunarhreyfingar		94.000.000
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		27.851.543
Handbært fé í ársbyrjun		0
Handbært fé í árslok		27.851.543
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa:		
Eftirfarandi liðir koma ekki fram í sjóðstreyminu:		
Hlutafjárukning með fasteignum		938.299.380
Nýjar fjárfestingareignir með hlutafé		(938.299.380)

Skýringar

1. Upplýsingar um félagið

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 Gullsléttu 14

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

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

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar samkvæmt upphaflegu viðskiptaverði að teknu tilliti til gengisbreytinga og að frádreginni niðurfærslu sem gerð er 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 bókum félagsins.

Handbært fé

Til handbærs fjár teljast sjóður, bankainnstæður og skammtímaverðbréf upphaflega til þriggja mánaða eða skemmri tíma og sem hægt er að innleysa fyrirvaralítið. Yfirdráttarlán eru flokkuð á meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á upphaflegu viðskiptaverði að teknu tilliti til gengisbreytinga.

Tekjur

Tekjur af seldum vörum og veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikning þegar verulegur hluti áhættu og eignarhalds flyst yfir til kaupanda, en almennt er miðað við afhendingu vöru og þegar þjónusta hefur verið innt af hendi.

3. Fjárfestingareignir og framkvæmdir

Fjárfestingareignir og framkvæmdir greinast þannig:

	2023
Hegningarhúsið Skólavörðustíg	184.450.000
Framkvæmdir vegna Hegningarhúsins Skólavörðustíg	50.250.741
Landhelgisgæslureiturinn	276.795.000
Framkvæmdir vegna Landhelgisgæslureitsins	3.700.503
Kennaraskólinn - Laufásvegi 81	286.152.380
Framkvæmdir vegna Kennarskólans - Laufásvegi 81	5.514.727
Stýrismannaskólinn - Öldugötu 23	60.552.000
Framkvæmdir vegna Stýrimannaskólans - Öldugötu 23	518.266
Sóttvarnarhúsið	130.352.863
Framkvæmdir vegna Sóttvarnarhúsins	2.863
Bókfært verð 31/12	998.286.480

Skýringar

4. Tekjuskattsinneign

Tekjuskattsinneign félagsins er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins. Sömuleiðis byggist útreikningurinn á yfirfæranlegu skattalegu tapi félagsins. Reiknuð skattinneign er aðeins færð svo framarlega sem líklegt sé að framtíðarhagnaður verði nýttur á móti eigninni eða skattalegu tapi félagsins. Reiknuð skattinneign er lækkuð að því marki sem ekki er talið líklegt að hún nýtist.

Tekjuskattsinneign er reiknuð miðað við þau skatthlutföll sem ætla má að gildi á því ári sem inneignin er nýtt eða skuldbinding greidd og á grundvelli gildandi laga um tekjuskatt á reikningsskiladegi.

Tekjuskattsinneign félagsins nam 1,13 mkr. í lok ársins samkvæmt efnahagsreikningi. Breyting inneignarinnar á árinu greinist þannig:

Reiknaður tekjuskattur ársins	1.128.005
Tekjuskattsinneign í árslok	1.128.005
Tekjuskattsinneign félagsins skiptist þannig á eftirfarandi liði:	
Yfirfæranlegt skattalegt tap	1.128.005
Tekjuskattsinneign í árslok	1.128.005

Ójafnað skattalegt tap félagsins í árslok, sem heimilt er að flytja áfram samkvæmt skattalögum nemur 5,64 millj. kr. Skattalegt tap nýtist til frádráttar hagnaði næstu tíu ár eftir að það myndast.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Ónotað yfirfæranlegt tap 2023	5.640.027
	5.640.027

5. Skuldir við lánastofnanir

Félagið hefur gert samning við Landsbankann um fjármögnun á verkefnum Storðs í formi lánalínu að fjárhæð 900 milljónir króna. Lánalína er ber óverðtryggða breytilega vexti.

Óverðtryggð lán	50.000.000
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	50.000.000
Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok greinast þannig á næstu ár:	
Afborganir 2025	50.000.000
	50.000.000