

Storð ehf.



Ársskýrsla 2024

Storð ehf.
Ársreikningur
2024

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

Storð ehf.

Ársreikningur

2024

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 Storði ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2024 fyrir Storði 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, 19. júní 2025.

Deloitte ehf.


Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Ársreikningur Storðar ehf. fyrir árið 2024 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 fasteignaþróun og endurgerð bygginga.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 27,8 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 1,1 millj. kr.). Afkoma félagsins á árinu 2024 var neikvæð um 671 þús. kr. (2023: neikvæð um 4,5 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 977,1 millj. kr. í árslok (árslok 2023: 977,8 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 982,3 millj. kr. Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 78%.

Storð ehf. var komið á fót um mitt árið 2023 í þeim tilgangi að fara með eignarhald fasteigna, einkum þeirra sem hafa menningarsögulegt gildi en nýttast 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. Félagið stendur að fjármögnun verkefna með lántökum, fasteignaþróun og framtíðartekjum af eigin eignum.

Við stofnun félagsins voru eftirfarandi eignir færðar inn í félagið í formi hlutafjár.

- * 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

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

Við stofnun félagsins var gengið frá þjónustusamningi við Minjavernd hf. sem annast daglega umsjón og rekstur verkefna á vegum Storðar ehf. 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.

Frá því að félagið tók til starfa hefur það haldið áfram með endurgerð Hegningarhússins og unnið að nánari útfærslu á framtíðarnýtingu eignarinnar. Áformað er að framkvæmdum verði lokið árið 2026 og þá verði hægt að hefja starfsemi í húsnæðinu auk viðbyggingar í fangelsisgarðinum sem til stendur að reisa.

Á fyrri hluta ársins 2024 var gengið frá leigusamningi við Landakotsskóla um nýtingu Stýrimannaskólans undir kennslustarfsemi. Í því skyni var ráðist í viðhald og endurbætur á eigninni auk nauðsynlegum frágangi á lóðinni. Sú eign er því komin í varanlega nýtingu a.m.k. næstu ár.

Félagið átti í viðræðum við NLSH ohf. um leigu á gamla Kennarahúsinu við Laufásveg sem stendur á Hringbrautarreitnum. Ekki hefur tekist að leiða til lykta hvort húsnæðið verði leigt til framtíðar undir starfsemi á vegum þess félags.

Á vegum félagsins hefur verið unnið að uppbyggingaráformum á Landhelgisgæslureitnum við Seljaveg og umbreytingu núverandi húss undir aukna íbúðabygging. Viðræður voru hafnar við Reykjavíkurborg um skipulagsforsendur reitsins og framtíðaruppbyggingu hans auk mögulegar nýtingar á Sóttvarnahúsinu eða flutningi þess húss af reitnum. Lítið þókaðist í samningaviðræðum við skipulagsyfirvöld á árinu.

Við lok ársins 2023 var gengið frá lánssamningi við Landsbankann um allt að 900 m.kr. lánalínu vegna fjármögnunar á verkefnum félagsins. Sú lánalína hefur einkum verið nýtt vegna áframhaldandi framkvæmda við endurgerð Hegningarhússins auk þróunarvinnu við Landhelgisgæslureitinn eins og gert er grein fyrir í ársreikningi félagsins.

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.

Skýrsla stjórnar

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins var einn hluthafi í félaginu:

	Hlutdeild	Hlutir
Ríkissjóður Íslands.....	100%	982.299.380
Samtals.....	100%	982.299.380

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

Reykjavík, 19.júní 2025.

Í stjórn

Hrafn Hlynsson

Katrín Oddsdóttir

Katrín Oddsdóttir

Þórunn Ólafsson

Þórunn Ólafsson

Framkvæmdastjóri

Þorsteinn Bergsson

Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur		27.772.293	1.054.307
Aðkeypt þjónusta		(11.417.505)	(2.488.868)
Laun og annar starfsmannakostnaður	4	(1.174.937)	0
Annar rekstrarkostnaður		(2.551.989)	(112.040)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir skatta		12.627.862	(1.546.601)
Fjármunatekjur		2.990.863	101.930
Fjármagnsgjöld		(16.451.887)	(4.195.356)
	5	(13.461.024)	(4.093.426)
Tap fyrir skatta		(833.162)	(5.640.027)
Tekjuskattur	6	162.452	1.128.005
Tap ársins		(670.710)	(4.512.022)

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Fasteignir í þróun	7	1.170.534.542	998.286.480
Tekjuskattseign	10	1.290.457	1.128.005
		<u>1.171.824.999</u>	<u>999.414.485</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		6.127.566	1.054.307
Aðrar skammtímakröfur		62.642.209	22.424
Handbært fé		4.595.951	27.851.543
		<u>73.365.726</u>	<u>28.928.274</u>
Eignir		<u>1.245.190.725</u>	<u>1.028.342.759</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	8		
Hlutfé		982.299.380	982.299.380
Óráðstafað eigið fé		(5.182.732)	(4.512.022)
Eigið fé		<u>977.116.648</u>	<u>977.787.358</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	265.919.722	50.000.000
		<u>265.919.722</u>	<u>50.000.000</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		2.154.355	555.401
		<u>2.154.355</u>	<u>555.401</u>
Skuldir		<u>268.074.077</u>	<u>50.555.401</u>
Eigið fé og skuldir		<u>1.245.190.725</u>	<u>1.028.342.759</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir skatta		12.627.862	(1.546.601)
Veltufé frá (til) rekstrar án vaxta og skatta		12.627.862	(1.546.601)
Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(65.149.172)	(1.076.731)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun		1.598.954	555.401
Handbært fé til rekstrar án vaxta og skatta		(50.922.356)	(2.067.931)
Innborgaðir vextir og arður		446.991	101.930
Greiddir vextir		(532.165)	(4.195.356)
Handbært fé til rekstrar		(51.007.530)	(6.161.357)
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir		(172.248.062)	(59.987.100)
		(172.248.062)	(59.987.100)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	8	0	44.000.000
Nýjar langtímaskuldir		200.000.000	50.000.000
		200.000.000	94.000.000
(Lækkun), hækkun handbærs fjár		(23.255.592)	27.851.543
Handbært fé í upphafi árs		27.851.543	0
Handbært fé í lok árs		4.595.951	27.851.543

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

	2024	2023
Laun og annar starfsmannakostnaður	1.174.937	0
Meðalfjöldi stöðugilda	0,1	0

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	446.991	101.930
Aðrar vaxtatekjur	2.543.872	0
	2.990.863	101.930
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af skammtímaskuldum við lánastofnanir	(100.776)	(4.195.356)
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(16.351.111)	0
	(16.451.887)	(4.195.356)

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 162 þús. króna (2023: 1.128 þús). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Tap fyrir skatta	(833.162)		(5.640.027)	
Skatthlutfall	166.632	20,0%	1.128.005	20,0%
Aðrir liðir	(4.180)	0,5%		0,0%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	162.452	(19,5%)	1.128.005	(20,0%)

Skýringar

7. 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	2024	2023
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	120.798.837	50.250.741
Landhelgisgæslureiturinn	16.805.795	3.700.503
Kennaraskólinn - Laufásvegi 81	14.349.550	5.514.727
Stýrimannaskólinn - Öldugötu 23	79.631.792	518.266
Sóttvarnarhúsið	649.188	2.863
Staða 31.12.	232.235.162	59.987.100
Bókfært verð		
Hegningarhúsið Skólavörðustíg	305.248.837	234.700.741
Landhelgisgæslureiturinn	293.600.795	280.495.503
Kennaraskólinn - Laufásvegi 81	300.501.930	291.667.107
Stýrimannaskólinn - Öldugötu 23	140.183.792	61.070.266
Sóttvarnarhúsið	130.999.188	130.352.863
Staða 31.12.	1.170.534.542	998.286.480

8. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	982.299.380	100%	982.299.380
	982.299.380	1	982.299.380

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 1.1.2023			0
Nýtt hlutfé	982.299.380	0	982.299.380
Afkoma ársins	0	(4.512.022)	(4.512.022)
Eigið fé 1.1.2024	982.299.380	(4.512.022)	977.787.358
Afkoma ársins	0	(670.710)	(670.710)
Eigið fé 31.12.2024	982.299.380	(5.182.732)	977.116.648

Skýringar

9. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir í íslenskum krónum	265.919.722	50.000.000
Langtímaskuldir í árslok	<u>265.919.722</u>	<u>50.000.000</u>
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023
Næsta árs afborganir	265.919.722	0
Afborganir 2026/2025		50.000.000
	<u>265.919.722</u>	<u>50.000.000</u>
Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:		
	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir við lánastofnanir.....	11,2%	11,4%

10. Tekjuskattseign

	Inneign	
	2024	2023
Staða í ársbyrjun	1.128.005	0
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	162.452	1.128.005
Staða í árslok	<u>1.290.457</u>	<u>1.128.005</u>
Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2024	31.12.2023
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	1.290.457	1.128.005
	<u>1.290.457</u>	<u>1.128.005</u>
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
	31.12.2024	31.12.2023
Frá hagnaði ársins 2025 / 2024	5.640.027	5.640.027
Frá hagnaði ársins 2026 / 2025	812.262	0
	<u>6.452.289</u>	<u>5.640.027</u>

Þann 1. janúar 2024 hækkaði álagningarprósenta tekjuskatts allra lögaðila um eitt prósentustig, úr 20% í 21%. Hækkunin er tímabundin fyrir tekjuárið 2024 og mun koma fram í álagningu félagsins árið 2025. Tekið hefur verið tillit til þessara breytinga við útreikning og færslu frestaðra skatta vegna tímabundinna mismuna sem búist er við að snúið verði við á árinu 2024 og er sá hluti reiknaður í 21% tekjuskattshlufalli.

11. 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.

12. 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 reikningsskiladegi 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.