

Fasteignir Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur 2022

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	2
Áritun Ríkisendurskoðanda	3
Áritun endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Fasteignir Háskóla Íslands ehf.
kt. 661021-0630
Sæmundargata 2, 101 Reykjavík

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, skriftstofuhalds, 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 reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum með því fráviki að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. keyptu af ríkissjóði Íslands á árinu 2022 megnið af þeim fasteignum sem Háskóli Íslands rekur starfsemi í, á háskólasvæðinu við Vatnsmýrina. Fasteignir Háskóla Íslands ehf. og Félagsstofnun Stúdenta eignuðust einnig Sögu á árinu. Þar sem gagngerar endurbætur á húsnæðinu eru gerðar. Háskóli Íslands mun síðan nýta rúmlega 75% af Sögu.

Fjárfestingar félagsins á árinu 2022 voru fyrir lánsfé frá ríkissjóði Íslands.

Á árinu 2022 námu leigutekjur kr. 2.907,6 milljónir og tap ársins samkvæmt rekstrarreikningi kr. 395,6 milljónir. Eignir samtals námu kr. 46.013,7 milljónir, skuldir samtals kr. 46.399,3 milljónir og eigið fé neikvætt um kr. 385,6 milljónir í árslok samkvæmt efnahagsreikningi.

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 eru í 100% eigu ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459. 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.

Stjórn félagsins leggur ekki til greiðslu arðs enda bundið í samþykktum Fasteigna Háskóla Íslands ehf. að verði hagnaði af starfsemi skal honum varið til að reisa byggingar á vegum Háskóla Íslands. Enn fremur er heimilt að verja honum til greiðslu kostnaðar af viðhaldi háskólabygginganna, til fegrunar á háskólalóðinni, til þess að koma á fót og efla rannsóknarstofur við hinar ýmsu deildir háskólans. Stjórn félagsins vísar að öðru leyti í ársreikninginn 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 2022 með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2023

Í stjórn félagsins:

Daði Már Kristófersson
Stjórnarformaður

Ingibjörg Gunnarsdóttir
Stjórnarmaður

Guðmundur Ragnar Jónsson
Stjórnarmaður

Björg Siv Friðleifsdóttir
Varamaður stjórnar

Sólrun Jóna Böðvarsdóttir
Stjórnarmaður

Hrafn Hlynsson
Stjórnarmaður

Guðmundur Axel Hansen
Varamaður stjórnar

Hilmar Þór Kristinsson
Framkvæmdastjóri

(undirritað rafrænt)

Áritun ríkisendurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fasteigna Háskóla Íslands ehf.

Forsendur, hlutverk og ábyrgð ríkisendurskoðanda

Ríkisendurskoðandi starfar á grundvelli laga nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga og siðareglur alþjóðasamtaka ríkisendurskoðana. Hlutverk ríkisendurskoðanda er að tryggja að fram fari endurskoðun og eftirlit í samræmi við 4. gr. laganna.

Ríkisendurskoðandi ber húsbóndaábyrgð á störfum þeirra endurskoðenda sem starfa hjá Ríkisendurskoðun og framkvæma endurskoðun á grundvelli laga um endurskoðendur og endurskoðun, lögum um ársreikninga og þeim almennu reglum sem þeir hlíta samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum.

Endurskoðunin var framkvæmd í samræmi við lög nr. 46/2016 um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga og lög nr. 94/2019 um endurskoðendur og endurskoðun.

Ríkisendurskoðun, 31. ágúst 2023

Undirritað rafrænt

Guðmundur Björgvin Helgason
ríkisendurskoðandi.

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fasteigna Háskóla Íslands ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Fasteigna Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við staðfestum að samkvæmt okkar bestu vitund eru í skýrslu stjórnar, sem fylgir ársreikningi þessum, veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu Fasteigna Háskóla Íslands ehf. 31. desember 2022, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda hér á eftir. Við erum óháð Fasteigna Háskóla Íslands ehf. og höfum starfað í samræmi við lög nr. 94/2019 um endurskoðendur. Við teljum að við endurskoðunina hafi verið aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri (stjórnendur) eru ábyrg 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.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla 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 á ársreikningnum. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd 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 okkar er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og hún byggist á faglegri dómgreind og gagnrýnni hugsun. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að undirbyggja álit okkar. 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 innri eftirlitsaðgerðum.

Áritun endurskoðanda

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina í þeim tilgangi að skipu-leggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir og meta hvort það tryggir viðunandi árangur.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi í samræmi við reikningsskilareglur.
- Ályktum um notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðunandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggist á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með taldar skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn félagsins og endurskoðunarnefnd um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar. Jafnframt var upplýst um mikilvæg atriði sem fram komu við endurskoðunina, þar á meðal eftir atvikum verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, 31. ágúst 2023

Óskar Sverrisson,
endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr	2022	2021
Tekjur			
Leigutekjur		2.907.560.457	0
		<hr/>	<hr/>
Tekjur samtals		2.907.560.457	0
Gjöld			
Laun og launatengd gjöld	1	15.483.320	0
Annar rekstrarkostnaður	2	1.058.701.707	49
Afskriftir	3	1.945.040	0
		<hr/>	<hr/>
Gjöld samtals		1.076.130.067	49
Hagnaður fyrir gangvirðisbreytingar		1.831.430.390	(49)
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		3.339.946.385	0
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		5.171.376.775	(49)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		14.514	222
Vaxtagjöld og verðbætur	4	(5.665.879.497)	0
		<hr/>	<hr/>
		(5.665.864.983)	222
Hagnaður (tap) fyrir skatta		(494.488.208)	173
Tekjuskattur	7	98.897.642	0
		<hr/>	<hr/>
Hagnaður (tap) ársins		(395.590.566)	173

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti yfirlits um afkomu ársins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr	31.12.2022	31.12.2021
Eignir			
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	5	15.421.497	0
Fjárfestingareignir	6	44.167.578.758	0
Tekjuskattsinnægn	7	98.897.642	0
Fastafjármunir samtals		<u>44.281.897.897</u>	<u>0</u>
Veltufjármunir			
Tengdir aðilar	8	1.721.768.998	0
Handbært fé		10.011.494	10.000.173
Veltufjármunir samtals		<u>1.731.780.492</u>	<u>10.000.173</u>
Eignir samtals		<u><u>46.013.678.389</u></u>	<u><u>10.000.173</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	9		
Hlutfé		0	10.000.000
Óráðstafað eigið fé		(395.590.393)	173
Eigið fé samtals		<u>(385.590.393)</u>	<u>10.000.173</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:	10		
Langtímalán		43.981.994.932	0
Skammtímaskuldir:			
Tengdir aðilar	8	416.851.715	0
Ýmsar skammtímaskuldir	11	2.000.422.135	0
Næstu árs afborganir lána	10	0	0
		<u>2.417.273.850</u>	<u>0</u>
Skuldir samtals		<u>46.399.268.782</u>	<u>0</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>46.013.678.389</u></u>	<u><u>10.000.173</u></u>
Aðrar upplýsingar	12		

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti efnahagsreiknings.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2022

	Skýr	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Afkoma ársins		(395.590.566)	173
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	3	1.945.040	0
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		(3.339.946.385)	0
Reiknaður tekjuskattur	7	(98.897.642)	0
Verðbætur langtímalána		3.755.994.932	0
		<u>(76.494.621)</u>	<u>173</u>
Breyting rekstrartengdra eigna og skulda:			
Tengdir aðilar		(1.923.916.193)	0
Skammtímaskuldir		2.000.422.135	0
		<u>76.505.942</u>	<u>0</u>
		<u>11.321</u>	<u>173</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð fjárfestingareigna	6	(40.827.632.373)	0
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna	5	(17.366.537)	0
		<u>(40.844.998.910)</u>	<u>0</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tengdir aðilar		618.998.910	0
Ný langtímalán		40.226.000.000	0
Innborgað nýtt hlutfé		0	10.000.000
		<u>40.844.998.910</u>	<u>10.000.000</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé			
Handbært fé í byrjun árs		11.321	10.000.173
		<u>10.000.173</u>	<u>0</u>
		<u>10.011.494</u>	<u>10.000.173</u>

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti sjóðstreymisýfirlits.

Skýringar

1. 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 2022 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 vaxtaþrosentu.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikning. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegs mismunar á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er sá 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.

Tekjuskattsneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem talið er að hún nýttist á móti skattskyldum hagnaði næstu ára.

Samhliða við skil á skattframtali vegna ársins 2022 mun félagið sækja um til skattstjóra að starfsemi félagsins sé til almannaheilla skv. 5. tl. 4. gr. Laga nr. 90/2003. Ætlað er að félagið sem veitir Háskóla Íslands húsnæði, hefur ekki heimild til að greiða út arð og er ekki hagnaðardrifið í sinni starfsemi muni fá það viðurkennt. Þegar slík undanþága liggur fyrir frá skattstjóra mun félagið ekki reikna tekjuskatt í reikningsskilum sínum.

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 gangvirði, 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 er stuðst við þau vaxtakjör sem standa félaginu til boða. 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 félagins.

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 í A-hluta ríkissjóðs.

Samanburðarfjárhæðir

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

Skýringar

	2022	2021
1 Laun, launatengd gjöld og starfsmannakostnaður		
Laun	13.224.000	0
Launatengd gjöld	2.259.320	0
	<u>15.483.320</u>	<u>0</u>

Meðalfjöldi stöðugilda 1,0 0,0

Laun stjórnar og verktakagreiðsla til framkvæmdastjóra námu 17,7 millj. kr. á árinu 2022 (2021: 0 kr.).

2 Annar rekstrarkostnaður

Vörukaup, almenn	44.926.789	0
Funda- og ferðakostnaður, akstur og ýmis sérfræðipjónusta	133.987.237	0
Leigugjöld, verkkaup, bætur, tryggingar, opinber gjöld o.fl.	879.787.681	49
	<u>1.058.701.707</u>	<u>49</u>

3 Afskriftir

Áhöld, tæki og búnaður	1.528.268	0
Farartæki og vélar	416.772	0
	<u>1.945.040</u>	<u>0</u>

	2022	2021
4 Vaxtagjöld og verðbætur		
Vaxtagjöld	1.909.429.765	0
Verðbætur langtímalána	3.755.994.932	0
Dráttarvextir	33.282	0
Önnur vaxtatengd gjöld	421.518	0
	<u>5.665.879.497</u>	<u>0</u>

5 Varanlegir rekstrarfjármunir

	31.12.2022	31.12.2021
Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:		
Áhöld, tæki og búnaður	13.754.405	0
Farartæki og vélar	1.667.092	0
	<u>15.421.497</u>	<u>0</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig í árslok 2022:

	Áhöld, tæki og búnaður	Farartæki og vélar	Samtals
Staða 01.01.2022	0	0	0
Viðbætur á árinu	15.282.673	2.083.864	17.366.537
	<u>15.282.673</u>	<u>2.083.864</u>	<u>17.366.537</u>
Afskriftir 01.01.2022	0	0	0
Afskrift ársins	1.528.267	416.773	1.945.040
	<u>1.528.267</u>	<u>416.773</u>	<u>1.945.040</u>
Staða 31.12.2022	<u>13.754.406</u>	<u>1.667.091</u>	<u>15.421.497</u>

Skýringar

6 Fjárfestingareignir

	31.12.2022	31.12.2021	
Fjárfestingareignir greinist þannig:			
<i>Kostnaðarverð</i>			
Kostnaðarverð í upphafi árs	0	0	
Fjárfestingar í fjárfestingareignum	40.827.632.373	0	
Fært út vegna sölu	0	0	
	<u>40.827.632.373</u>	<u>0</u>	
<i>Matsbreyting</i>			
Matsbreyting í upphafi árs	0	0	
Fært út vegna sölu	0	0	
Matsbreyting á árinu	3.339.946.385	0	
	<u>3.339.946.385</u>	<u>0</u>	
Bókfært verð í árslok	<u>44.167.578.758</u>	<u>0</u>	
Fjárfestingareignir í árslok 2022:			
	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir	26.651.181.000	45.632.193.000	44.167.578.758

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

Gangvirði fjárfestinga eigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestinga eignirnar 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 hverrar eignar er viðhalds og rekstrarkostnaður metinn. Mat félagsins á gangvirði fjárfestinga eigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 5,45% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall.

7 Tekjuskattsinneign

	31.12.2022	31.12.2021
Tekjuskattsinneign greinist þannig:		
Tekjuskattsinneign í ársbyrjun	0	0
Tekjuskattur færður í ársreikning	98.897.642	0
Tekjuskattur til greiðslu	0	0
	<u>98.897.642</u>	<u>0</u>
Frestaður skattur skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
Fjárfestingarfasteignir	(828.893.277)	0
Yfirfærnanlegt skattalegt tap	927.790.919	0
	<u>98.897.642</u>	<u>0</u>

Yfirfærnanlegt skattalegt tap í árslok 2022 nam kr. 4.638.954.593 og fyrnist eftir 10 ár.

8 Tengdir aðilar

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

Kröfur á tengda aðila:

Aðrir ríkisaðilar í A-hluta ríkissjóðs	1.721.768.998	0
	<u>1.721.768.998</u>	<u>0</u>

Skuldir við tengda aðila:

Viðskiptareikningur við ríkissjóð	416.351.715	0
Viðskiptareikningar við ríkisaðila í A-hluta ríkissjóðs	500.000	0
	<u>416.851.715</u>	<u>0</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	173	10.000.173
Hagnaður (tap) ársins			(395.590.566)	(395.590.566)
	10.000.000	0	(395.590.393)	(385.590.393)

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

Gangvirði fasteigna umfram bókfært verð er fært á endurmatsreikning að frádregnum tekjuskattáhrifum.

		31.12.2022	31.12.2021
10 Langtímaskuldir			
	vaxtakjör		
Ríkissjóður Íslands, verðtryggð	4,7%	43.981.994.932	0
Næsta árs afborgun færð meðal skammtímaskulda		0	0
		<u>43.981.994.932</u>	<u>0</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins dreifast þannig á næstu ár:

Árið 2023	0	0
Árið 2024	0	0
Árið 2025	0	0
Árið 2026	0	0
Árið 2027	43.981.994.932	0
	<u>43.981.994.932</u>	<u>0</u>

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.

	31.12.2022	31.12.2021
11 Ýmsar skammtímaskuldir		
Önnur ógreidd gjöld	90.992.370	0
Áfallnir vextir langtímalána	1.909.429.765	0
	<u>2.000.422.135</u>	<u>0</u>

12 Aðrar upplýsingar

Skuldbindandi samningar

Engir skuldbindandi samningar hjá félaginu.

Veðsetningar

Engar veðsetningar eru áhvilandi á eignum félagsins í árslok 2022.

Veittar ábyrgðir

Félagið hefur ekki gengist í ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Óafturkallanleg loforð

Félagið hefur ekki veitt nein óafturkallanleg loforð sem hafa áhrif á framtíðarreikstur 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



Undirritað af:
Daði Már Kristófersson
2210714259
Dags: 31.08.2023
Tími: 15:45:58
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Ingibjörg Gunnarsdóttir



Undirritað af:
Ingibjörg Gunnarsdóttir
1411744879
Dags: 31.08.2023
Tími: 15:57:43
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Sólrún Jóna Böðvarsdóttir



Undirritað af:
Sólrún Jóna Böðvarsdóttir
1907713779
Dags: 31.08.2023
Tími: 16:19:33
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Björg Siv Friðleifsdóttir



Undirritað af:
Björg Siv Friðleifsdóttir
1008628089
Dags: 31.08.2023
Tími: 14:47:11
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Guðmundur Axel Hansen



Undirritað af:
Guðmundur Axel Hansen
1605774879
Dags: 31.08.2023
Tími: 16:05:11
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Hilmar Þór Kristinsson



Undirritað af:
Hilmar Þór Kristinsson
1106712969
Dags: 31.08.2023
Tími: 14:14:17
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Hrafn Hlynsson



Undirritað af:
Hrafn Hlynsson
1703863109
Dags: 31.08.2023
Tími: 16:49:53
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8

Guðmundur Ragnar Jónsson



Undirritað af:
Guðmundur Ragnar
Jónsson
2001574789
Dags: 31.08.2023
Tími: 14:13:34
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc664c73-5b08-483f-9966-1111a91a39b8