

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf.
Ársreikningur 2025

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf.
Skógarbraut 946
262 Reykjanesbær
Kt. 701006-0970

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er að leiða formlegt samstarf ríkisins, Ísavia, Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar um skipulag, þróun, hagnýtingu og markaðssetningu lands við Keflavíkurflugvöll og nærsvæða. Samkomulag um samstarfið var undirritað 16. desember 2019.

Hlutverk félagsins er að leiða stefnumótun og greiningu á tækifærum fyrir svæðið í heild sem auki samkeppnishæfni flugvallarins og þar af leiðandi svæðisins. Að setja fram heilsteypt skipulag fyrir svæðið sem felur í sér skýra forgangsörðun uppbyggingar lands sem samkomulag aðila tekur til þar sem sjálfbærni er höfð að leiðarljósi á öllum stigum skipulags og þróunar. Að kynna og markaðssetja svæðið, koma fram sem samningsaðili við þá sem hafa hug á fjárfestingu og uppbyggingu á svæðinu og ráðstafa eftir atvikum lóðum og innheimtu byggingarréttar og lóðarleigu að lokinni skipulagsvinnu á gagnsæjan og opinn hátt.

Rekstur ársins 2025

Rekstrartekjur félagsins námu 150,8 millj. kr. á árinu 2025 og hækkuðu um 48,6 millj. kr. milli ára eða um 48%. Tap félagsins á árinu 2025 nam 54,1 millj. kr. (2024: 121,7 millj. kr.)

Eigið fé félagsins í árslok nam 975,1 millj. kr. (2024: 1.029,1 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé félagsins að fjárhæð 20,0 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verður greiddur arður til hluthafa á árinu 2026 en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Félagið annast umsýslu og innheimtu byggingarréttar og lóðarleigu af því landi sem er í umsjón félagsins og nýtur þóknunar af þeirri umsýslu sem nemur 40% af innheimtri lóðarleigu og 100% vegna sölu byggingarréttar fyrstu 3 ár þjónustusamningsins til ársins 2028, til að standa straum af beinum kostnaði.

Undir öðrum rekstrarkostnaði í rekstrarreikningi (skýring 10) er kostnaður sem ekki er beintengdur rekstri skrifstofu félagsins, svo sem laun, akstur og annað. Má þar nefna kostnað vegna þróunarverkefna, markaðssetningu svæðisins, kaup á ráðgjafarþjónustu og fleira.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var fimm (2024: fimm).

Hlutafé er að fullu í eigu Ríkissjóðs Íslands í árslok líkt og í ársbyrjun.

Stjórn og framkvæmdastjóri Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2025 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn leggur til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Ásbrú, maí 2026

Stjórn (rafræn undirritun)

Salóme Guðmundsdóttir
Einar Gunnar Thoroddsen
Guðný Birna Guðmundsdóttir
Einar Jón Pálsson
Guðmundur Daði Rúnarsson

Framkvæmdastjóri:

Pálmi Freyr Randversson

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til stjórnar og hluthafa Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf.

Álit

Ársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. fyrir árið 2025 er endurskoðaður samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga. Ársreikningurinn hefur að geyma, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. 31. desember 2025, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, 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 Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar 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 nægilegra og viðeigandi gagna til að búa 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 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 Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar 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.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð ríkisendurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið ríkisendurskoðanda er að aflað sé nægjanlegar 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 vissu 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.

Áritun Ríkisendurskoðunar frh.

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 aflað 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 og 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, maí 2026

(rafræn undirritun)

Guðmundur Björgvin Helgason
ríkisendurskoðandi

Rekstrarreikningur árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Umsýslutekjur vegna lóðaleigu		95.321.584	11.250.757
Aðrar tekjur	8	55.448.000	90.944.307
		<u>150.769.584</u>	<u>102.195.064</u>
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	9	114.581.105	116.874.660
Annar rekstrarkostnaður	10	172.835.237	216.135.994
		<u>287.416.342</u>	<u>333.010.654</u>
Rekstartap fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	(	136.646.758)	(230.815.590)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		83.026.423	109.530.147
Vaxtagjöld	(	161.965)	(497)
Gengismunur	(	287.568)	(407.216)
		<u>82.576.890</u>	<u>109.122.434</u>
Tap ársins	15	<u>(54.069.868)</u>	<u>(121.693.156)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	2025	2024
Eignir			
Eignarhlutir í öðrum félögum	12	157.621	157.621
Fastafjármunir		157.621	157.621
Viðskiptakröfur		2.434.136	3.028.739
Aðrar skammtímafröfur		18.101.400	24.763.876
Handbært fé		1.127.073.632	1.221.820.425
Veltufjármunir		1.147.609.168	1.249.613.040
Eignir samtals		1.147.766.789	1.249.770.661
Eigið fé			
Hlutfé	14	20.000.000	20.000.000
Lögbundinn varasjóður		5.000.000	5.000.000
Óráðstafað eigið fé		950.055.095	1.004.124.963
Eigið fé	15	975.055.095	1.029.124.963
Skuldir			
Viðskiptaskuldir		10.684.445	45.753.512
Skuldir við tengda aðila	17	153.238.459	165.937.657
Aðrar skammtímaskuldir		8.788.790	8.954.529
Skammtímaskuldir		172.711.694	220.645.698
Skuldir samtals		172.711.694	220.645.698
Eigið fé og skuldir samtals		1.147.766.789	1.249.770.661

Sjóðstreymisyfirlit árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	15	(54.069.868)	(121.693.156)
Veltufé til rekstrar		(54.069.868)	(121.693.156)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		7.257.079	(291.872)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun		(35.234.806)	36.465.653
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		(27.977.727)	36.173.781
Handbært fé til rekstrar		(82.047.595)	(85.519.375)
Fjármögnunarhreyfingar			
Skuldir við tengda aðila, breyting		(12.699.198)	6.096.055
Fjármögnunarhreyfingar		(12.699.198)	6.096.055
Lækkun á handbæru fé		(94.746.793)	(79.423.320)
Handbært fé í ársbyrjun		1.221.820.425	1.301.243.745
Handbært fé í árslok		1.127.073.632	1.221.820.425

Skýringar

1. Félagið

Próunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Skógarbraut 946, Reykjanesbæ. Starfsemi félagsins er að leiða formlegt samstarf ríkisins, Ísavia, Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar um skipulag, þróun, hagnýtingu og markaðssetningu lands við Keflavíkurflugvöll og nærsvæða.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

3. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á skráðu gengi í lok ársins. Gjaldmiðlagengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

4. Innlaun tekna

Félagið sér um innheimtu lóðaleigu fyrir íslenska ríkið vegna lóða að Ásbrú. Félagið fær 40% umsýslupóknun vegna innheimtrar lóðaleigu. Tekjur er færðar þegar þær eru áunnar.

5. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði, að frádreginni virðisrýrnun, ef við á.

6. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

7. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innstæðum sem bundnar eru til skemmri tíma en þriggja mánaða.

8. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

	2025	2024
Seldur byggingaréttur	55.448.000	30.000.000
Innheimtur útlagður kostnaður vegna lóðarleigu	0	60.944.307
Aðrar tekjur samtals	55.448.000	90.944.307

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2025	2024
Laun	85.187.955	87.542.606
Mótframlag í lífeyrissjóð	12.455.098	12.706.610
Önnur launatengd gjöld	8.184.520	8.378.935
Áfallið orlof, breyting	0	314.509
Akstur starfsmanna	8.753.532	7.932.000
Laun og launatengd gjöld samtals	114.581.105	116.874.660
Ársverk	5	5

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu samtals 37,5 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 36,9 millj. kr.).

Skýringar

10. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinast þannig:

	2025	2024
Rekstur húsnæðis	4.846.020	6.184.676
Umsýsla lóða	14.747.630	13.712.249
Ráðgjafakostnaður	2.346.701	38.812.595
Kostnaður vegna þróunarverkefna	53.537.586	86.418.431
Verkefna- og markaðskostnaður	54.512.885	34.437.968
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	35.829.091	28.675.627
Markaðskostnaður	479.104	1.015.746
Ýmis annar rekstrarkostnaður	6.536.220	7.737.064
Niðurfærsla krafna, breyting	0 (	858.362)
Annar rekstrarkostnaður samtals	172.835.237	216.135.994

11. Tekjuskattur

Tekjuskattur greinist þannig:

Virkt skatthlutfall:	2025	2024
Tap fyrir tekjuskatt	(54.069.868)	(121.693.156)
Tekjusk. miðað við gildandi skatthlutf.	20% 10.813.974	21% 25.555.563
Áhrif breytinga á skatthlutfalli	0% 0	1% (1.192.180)
Óráðráttarbær kostnaður	0% (4.280)	0% (4.389)
Niðurfærsla skatteignar	20% (10.809.694)	20% (23.843.590)
Leiðrétt yfirfæranlegt tap frá fyrra ári	0% 0	0% (515.404)
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	0% 0	0% (0)

12. Eignarhlutir í félögum

Eignarhlutir í félögum greinast þannig:

		2025	2024	
	Eignarhlutur	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð
Fluglestin - þróunarfélag ehf., Reykjanesbær ..	20,4%	157.621	20,4%	157.621
		157.621		157.621

13. Skatteign

Skatteign greinist þannig:

	2025	2024
Viðskiptakröfur	740.000	740.000
Frestaður gengismunur	65.490	89.797
Yfirfæranlegt skattalegt tap	215.808.968	204.974.967
Niðurfærsla skatteignar	(216.614.458)	(205.804.764)
Skatteign í árslok	0	0

14. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 20,0 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

Skýringar

15. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2024.....	20.000.000	5.000.000	1.125.818.119	1.150.818.119
Tap ársins			(121.693.156)	(121.693.156)
Eigið fé 31.12.2024.....	20.000.000	5.000.000	1.004.124.963	1.029.124.963
Tap ársins			(54.069.868)	(54.069.868)
Eigið fé 31.12.2025.....	20.000.000	5.000.000	950.055.095	975.055.095

16. Yfirfæranlegt skattalegt tap

Ójafnað skattalegt tap í árslok 2025 nam 1.079,0 millj. kr. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því að það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2025 er nýtanlegt sem hér segir:

	2025	2024
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	9.885.898	9.885.898
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	158.189.192	158.189.192
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	237.355.099	237.355.099
Skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til ársloka 2032	378.190.581	378.190.581
Skattalegt tap ársins 2023, nýtanlegt til ársloka 2033	119.271.890	119.271.890
Skattalegt tap ársins 2024, nýtanlegt til ársloka 2034	121.982.175	121.982.175
Skattalegt tap ársins 2025, nýtanlegt til ársloka 2035	54.170.004	
Ójafnað skattalegt tap samtals	1.079.044.839	1.024.874.835

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. hluthafar með yfirráð eða veruleg áhrif, stjórnarmenn, lykilstarfsmenn og fjölskyldur þeirra sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélög og samrekstrarfélög. Í árslok 2025 nemur skuld félagsins við hluthafa sinn 153,2 millj. kr. Um er að ræða innheimta lóðarleigu fyrir hönd hluthafa að frádregnum kostnaði.