

Ríkiseignir
69-984
Ársreikningur
2025

Ríkiseignir
Borgartún 26
105 Reykjavík
kt. 690981-0259

Ríkiseignir

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun forstjóra	2
Áritun Ríkisendurskoðunar	3-4
Yfirlit um afkomu ársins	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Eiginfjáryfirlit	8
Skýringar	9-17

Skýrsla og áritun forstjóra

Ársreikningur þessi er gerður á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila sem miða viðrekstrargrunn, IPSAS, eins og þeir hafa verið gefnir út af Alþjóðlega reikningsskilaráðinu IPSASB (e. Accrual basis IPSAS, International Public Sector Accounting Standards, vísað til sem "IPSAS") og eru í gildi í árslok 2025.

Ríkiseignir eru ríkisaðili í A-hluta sem starfa á grundvelli laga um opinber fjármál. Ríkiseignir hafa umsjón með stórum hluta fasteigna í eigu ríkisins í umboði fjármála- og efnahagsráðuneytis og er hlutverk stofnunarinnar að tryggja örugga og hagkvæma umsýslu þessara eigna. Í því felst m.a. viðhald, endurbætur og breytingar á húsnæði í umsjón stofnunarinnar. Ríkiseignir fjármagna reksturinn með lánalínu hjá ríkissjóði og tekjur af rekstrarleigu húsnæðis skulu standa undir kostnaði við viðhald, opinber gjöld, tryggingar, greiðslu vaxta af lánum og rekstur stofnunarinnar.

Ríkiseignir eru stofnun í A2 -hluta ríkissjóðs í samræmi við flokkun ríkisreiknings samkvæmt lögum um opinber fjármál nr. 123/2015 og eru með stofnefnahag frá 01.01.2024. Starfsemin fellur undir málefnasvið 5 og málaflokk 20 samkvæmt flokkun í fjárlögum. Stofnunin telst til aðila með sjálfstæðari fjármögnun eða rekstrarumgjörð. Fjárlaganúmer stofnunarinnar er 69-984.

Enginn starfsmaður er á launaskrá stofnunarinnar, öll þjónusta sem þarf til að sinna starfseminni er keypt af Framkvæmdasýslu-Ríkiseignum (FSRE).

Á árinu 2025 var ársveltan kr. 19.858,5 milljónir og afkoma af rekstri kr.- 4.413,9 milljónir. Endurmat á fasteignum í umsjón Ríkiseigna leiddi til matsbreytingar uppá 8,867,9 milljónir og er fært á eigið fé en ekki í gegnum rekstur, eins og reikningsskilastaðlar kveða á um. Samkvæmt efnahagsreikningi er hrein eign kr. 10.606 milljónir í árslok og eignir samtals kr. 135.552,4 milljónir.

Á stofnunardegi yfirtóku Ríkiseignir eignasafnið sem er fjármagnað með lánalínu hjá ríkissjóði. Lánalínan er verðtrygð og námu verðbætur á árinu 2025 alls 3.672,4 milljónir.

Verðbæturnar hafa veruleg áhrif á rekstrarniðurstöðu Ríkiseigna. Hafa ber í huga að verðbæturnar eru ekki greiddar út á árinu heldur bætast við höfuðstól lánalínunnar, sem er afborgunarlaus fram að lokadegi. Áhrifin hafa þar af leiðandi ekki áhrif á sjóðstreymið á árinu 2025.

Það er álit mitt að ársreikningur 2025 gefi glögga mynd af rekstri, eignum, skuldum og eiginfjárstöðu í samræmi við lög um opinber fjármál.

Forstjóri staðfestir hér með ársreikning Ríkiseigna fyrir árið 2025 með rafrænni undirritun sinni.

Óskar Jósefsson
Forstjóri
(undirritað rafrænt)

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til fjármála- og efnahagsráðherra

Álit

Ársreikningur Ríkiseigna fyrir árið 2025 er endurskoðaður samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit yfir afkomu, efnahagsreikning, yfirlit um eigið fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Ríkiseigna 31. desember 2025, afkomu stofnunarinnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila.

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 Ríkiseignum. 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 byggja álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum.

Aðrar upplýsingar

Forstjóri Ríkiseigna er ábyrgur fyrir öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar í ársreikningnum er skýrsla og áritun forstjóra. Álit Ríkisendurskoðunar nær ekki til annarra upplýsinga. Ábyrgð Ríkisendurskoðunar felst í því að lesa aðrar upplýsingar og meta hvort þær séu efnislega ósamrýmanlegar ársreikningnum.

Ef að á grundvelli vinnu okkar við komumst að þeirri niðurstöðu að verulegar efnislegar rangfærslur séu fyrir hendi í öðrum upplýsingum, ber okkur að gera grein fyrir því. Það er ekkert sem Ríkisendurskoðun þarf að skýra frá hvað þetta varðar.

Ábyrgð forstjóra á ársreikningnum

Forstjóri eru ábyrgur fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila. Forstjóri er einnig ábyrgur 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.

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 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.

Ábyrgð ríkisendurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins (framhald)

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 fram hjá 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 stofnunarinnar.
- 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 forstjóra um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem fram komu við endurskoðunina, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun,

Guðmundur Björgvin Helgason,
ríkisendurskoðandi

Yfirlit um afkomu ársins

	Skýr	2025	2024
Tekjur			
Tekjur af rekstrarleigusamningum.....	1	19.305.090.289	18.505.748.917
Aðrar tekjur.....		553.444.857	267.615.443
Rekstrartekjur alls		<u>19.858.535.146</u>	<u>18.773.364.360</u>
Rekstrargjöld			
Viðhaldskostnaður.....		6.164.020.305	5.937.522.783
Fasteignagjöld.....		2.171.708.222	2.049.147.363
Önnur rekstrargjöld.....	2	317.059.032	216.893.791
Stjórnunarkostnaður.....	3	824.468.501	660.139.485
Rekstrargjöld alls		<u>9.477.256.060</u>	<u>8.863.703.422</u>
Afkoma fyrir afskriftir, virðisrýrnun og fjármagnsliði		10.381.279.086	9.909.660.938
Afskriftir.....	4	6.872.008.939	5.976.420.332
Fjármagnsliðir.....	5	7.923.160.036	7.855.291.390
Afkoma		<u>(4.413.889.889)</u>	<u>(3.922.050.784)</u>

Meðfylgjandi skýringar eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember

	Skýr	2025	2024
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	7	110.458.886.148	93.611.106.903
Fasteignir í byggingu og þróun.....	8	1.761.380.120	169.013.410
Afnotaréttur af leigueignum.....	9	19.774.196.613	21.143.662.664
Aðrir fastafjármunir.....	6	26.295.065	96.798.621
Fastafjármunir alls		<u>132.020.757.946</u>	<u>115.020.581.598</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.....		309.587.984	409.497.778
Innistæða við ríkissjóð.....		2.681.566.264	2.750.451.436
Handbært fé.....		138.540.727	3.981.375
Eignir flokkaðar til sölu.....	11	401.907.316	0
Veltufjármunir alls		<u>3.531.602.291</u>	<u>3.163.930.589</u>
Eignir alls		<u>135.552.360.237</u>	<u>118.184.512.187</u>
Eigið fé			
Fjármagnsframlag.....		9.469.329.447	10.976.677.912
Endurmatsreikningur.....		8.443.587.317	604.763.095
Uppsöfnuð afkoma (neikvæð).....		(7.306.856.460)	(3.922.050.784)
Eigið fé alls		<u>10.606.060.304</u>	<u>7.659.390.223</u>
Langtímaskuldir			
Skuldbindandi leigusamningar.....	10	18.121.754.436	18.953.870.796
Lánalína hjá ríkissjóði.....	12	102.982.461.657	87.612.413.122
Langtímaskuldir alls		<u>121.104.216.093</u>	<u>106.566.283.918</u>
Skammtímaskuldir			
Skuldbindandi leigusamningar.....	10	2.495.795.687	2.721.278.008
Viðskiptaskuldir.....		1.232.970.780	1.176.806.685
Aðrar skammtímaskuldir		113.317.373	60.753.353
Skammtímaskuldir alls		<u>3.842.083.840</u>	<u>3.958.838.046</u>
Skuldir og eigið fé alls		<u>135.552.360.237</u>	<u>118.184.512.187</u>

Meðfylgjandi skýringar eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Sjóðstreymi

	Skýr	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Afkoma ársins.....		(4.413.889.889)	(3.922.050.784)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og áfallnir vextir lánalínu.....		3.810.531.908	4.056.113.572
Söluhagnaður rekstrarfjármuna.....		(523.606.865)	(256.726.319)
Leiðrétting IPSAS vegna leigusamninga.....		(152.185.453)	0
Afskriftir.....	4	6.872.008.940	5.976.420.333
		<u>5.592.858.642</u>	<u>5.853.756.802</u>
Breyting rekstrartengdra eigna og skulda:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, breyting...		168.794.966	(889.386.112)
Skammtímaskuldir, breyting.....		<u>108.728.116</u>	<u>(548.034.739)</u>
		277.523.082	(1.437.420.851)
Handbært fé frá rekstri		<u>5.870.381.724</u>	<u>4.416.335.951</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna, fasteignir.....		(12.914.885.933)	(908.591.160)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna, fasteignir.....		1.977.971.998	478.100.000
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna, aðrir.....		66.206.548	(1.739.513)
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna, verk í vinnslu..		<u>(1.592.366.710)</u>	<u>0</u>
		(12.463.074.097)	(432.230.673)
Fjármögnunarhreyfingar			
Lánalína vegna fjárfestinga, breyting.....	12	11.559.516.627	32.582.970
Greidd afborgun af leiguskuldbindingu.....	10	(3.324.916.438)	(3.553.446.117)
Innborgað fjárfestingarframlag í formi handbærs fjár...	13		8.065.486
Endurgreitt fjárfestingarframlag.....		<u>(1.507.348.465)</u>	<u>(467.326.241)</u>
		6.727.251.724	(3.980.123.902)
Hækkun á handbæru fé.....		134.559.352	3.981.375
Handbært fé í ársbyrjun.....		<u>3.981.375</u>	<u>0</u>
Handbært fé í árslok		<u>138.540.727</u>	<u>3.981.375</u>

Meðfylgjandi skýringar eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjárfirlit

	Fjármagns- framlag	Endurmat- reikningur	Uppsöfnuð afkoma	Samtals
Staða í ársbyrjun 2024.....	0	0	0	0
Stofnframlag frá ríkissjóði.....	11.444.004.153			11.444.004.153
Afkoma árs (neikvæð).....			(3.922.050.784)	(3.922.050.784)
Endurmatshækkun.....		604.763.095		604.763.095
Endurgreitt framlag til ríkissjóðs.....	(467.326.241)			(467.326.241)
Staða í ársbyrjun 2025.....	10.976.677.912	604.763.095	(3.922.050.784)	7.659.390.223
Stofnframlag frá ríkissjóði.....				0
Afkoma árs (neikvæð).....			(4.413.889.889)	(4.413.889.889)
Endurmatshækkun.....		12.682.344.033		12.682.344.033
Endurmatslækkun.....		(3.814.435.598)		(3.814.435.598)
Endurmat endurflokkað vegna sölu.....		(281.265.390)	281.265.390	0
Afskrift af endurmati.....		(747.818.823)	747.818.823	0
Endurgreitt framlag til ríkissjóðs.....	(1.507.348.465)			(1.507.348.465)
Staða í árslok 2025.....	9.469.329.447	8.443.587.317	(7.306.856.460)	10.606.060.304

Meðfylgjandi skýringar eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskila

Reikningsskil eru gerð í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS) og byggja á kostnaðarverðsreglu, nema að því er varðar fasteignir sem færðar eru samkvæmt endurmatsaðferð.

Innleiðing nýrra og endurbættra staðla

Staðlar sem tóku gildi 1. janúar 2025

IPSAS 44 Fastafjármunir til sölu og aflögð starfsemi tók gildi 1. janúar 2025. Félagið hefur í samræmi við leiðbeiningar staðalsins framsett eignir í sölumeðferð í sér línu í efnahagsreikningi og nánari upplýsingar í skýringu 11.

IPSAS 45 Varanlegir rekstrarfjármunir tók gildi 1. janúar 2025. Innleiðing IPSAS 45 hafði ekki veruleg áhrif á bókfært verð varanlegra rekstrarfjármuna, þar sem núverandi matsaðferðir voru þegar í meginatriðum í samræmi við kröfur staðalsins.

Framsetning og upplýsingagjöf voru þó endurskoðaðar með hliðsjón af nýjum kröfum staðalsins.

IPSAS 46 Mat og mælikvarðar tók gildi 1. janúar 2025. Staðallinn setur fram samræmdan ramma fyrir mat og mælingu eigna og skulda í reikningsskilum opinberra aðila. Innleiðing staðalsins hefur ekki haft

Útgefnir staðlar sem taka gildi 1. janúar 2026

IPSAS 47 Tekjur tekur gildi 1. janúar 2026. Staðallinn kemur í staðinn fyrir IPSAS 9, 11 og 23. Reikningsskilaráð ríkisins hefur ákveðið að fresta gildistöku staðalsins fyrir stofunina til 1. janúar 2027 í samræmi við heimild í 52. gr. laga um opinber fjármál. Staðallinn er ekki talinn hafa veruleg áhrif á reikningsskil Ríkiseigna en getur haft áhrif á upplýsingagjöf og flokkun tekna.

IPSAS 48 Tilfærsluútgjöld tekur gildi 1. janúar 2026 og fjallar um meðferð tilfærsluútgjalda. Reikningsskilaráð ríkisins hefur ákveðið að fresta gildistöku staðalsins fyrir stofunina til 1. janúar 2027 í samræmi við heimild í 52. gr. laga um opinber fjármál. Ekki er talið að innleiðing staðalsins muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil félagsins þar sem starfsemi þess felur ekki í sér tilfærsluútgjöld í skilningi staðalsins.

IPSAS 49 Starfslokagreiðslur tekur gildi 1. janúar 2026 og fjallar um starfslokagreiðslur og önnur starfsmannatengd réttindi. Félagið er ekki með starfsmenn og því eru ekki til staðar skuldbindingar vegna starfsmannatengdra réttinda. Innleiðing staðalsins er því ekki talin hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

Leigusamningar - stofnunin sem leigutaki

Við upphaflega skráningu var metið hvort samningur teljist vera leigusamningur eða innihaldi leigusamning. Leigusamningar eru færðir sem eign og skuldbinding í efnahagsreikningi, nema þeir falli undir undanþágur vegna skammtímaleigu (til skemmri tíma en 12 mánaða) eða eignar með lágt virði. Í slíkum tilvikum eru leigugreiðslur færðar línulega sem rekstrargjöld yfir leigutímann.

Þegar um er að ræða áframleigu metur stofnunin hvort hún falli undir fjármögnunarleigu eða rekstrarleigu. Ef um er að ræða fjármögnunarleigu þá er nýtingarréttur vegna hins leigða afskráður og leigukrafa færð miðað við núvirt sjóðstreymi af áframleigusamningi. Mismunur á afskráðum nýtingarrétti og leigukröfu er færður í rekstrarreikningi. Ef um er að ræða rekstrarleigu eru leigutekjur færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til.

Þegar stofnunin hefur einhliða rétt til að framlengja leigusamningi, og stjórnendur telja góðar líkur á því að rétturinn verði nýttur, þá miða útreikningar á leiguskuldbindingu við leigutíma að meðtalinni framlengingu.

Leiguskuldbinding er upphaflega metin á núvirði framtíðarleigugreiðslna. Skuldbindingin samanstendur af föstum greiðslum að frádregnum leiguhvötum, breytilegum greiðslum vegna vísitölu, væntu hrakvirði og hugsanlegum kauprétti ef líklegt er talið að honum verði beitt.

Skýringar

Leigusamningar - stofnunin sem leigutaki (framhald)

Leigugreiðslur skiptast í vaxtagjöld og greiðslur af höfuðstól sem lækka skuldbindinguna. Endurmat skuldbindinga fer fram ef leigutímabil breytist, ef vísitölutengdar greiðslur taka breytingum eða ef gerðar eru breytingar á samningi sem ekki leiða til nýs samnings.

Nýtingarréttur er afskrifaður á því sem styttra reynist af líftíma leigusamnings eða leigueignar. Ef leigusamningur leiðir til eigendaskipta eða ef bókfært verð nýtingarréttar felur í sér kauprétt á leigueign, þá er nýtingarréttur afskrifaður á líftíma leigueignar. Nýtingarréttur er afskrifaður frá upphafsdegi leigusamnings.

Breytilegar leigugreiðslur sem eru ekki vísitölutengdar eru ekki hluti af leiguskuldbindingu eða nýtingarrétti eignar, heldur gjaldfærðar á því tímabili sem þær falla til.

Ríkiseignir nýta sér heimild staðalsins til að aðgreina ekki þjónustugjöld eða aðrar samningsbundnar greiðslur sem ekki teljast leiga, heldur eru þær taldar hluti af leigugreiðslum við mat á leiguskuldbindingu og leigueign.

Stofnunin hefur gert skuldbindandi samninga um húsnæði allt til ársloka 2052.

Innlausn tekna

Tekjur vegna veittrar þjónustu eru færðar línulega yfir þann tíma sem þjónustan er veitt, nema fyrir liggi atvik sem betur lýsir lokum viðskiptanna.

Gjöld

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

Fasteignir

Fasteignir eru færðar á endurmatsvirði, sem er gangvirði á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Stofnunin framkvæmir endurmat fasteigna í lok hvers reikningsárs á grundvelli gangvirðis. Endurmatið er framkvæmt fyrir allan eignaflokkinn í einu í samræmi við kröfur IPSAS 45. Sundurliðun fasteigna í skýringum eftir tegund starfsemi, svo sem menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum og öðrum eignum, er sett fram til upplýsingar og felur ekki í sér skiptingu í eignaflokka í skilningi IPSAS 45.

Hækkun á bókfærðu verði vegna endurmats er færð á endurmatsreikning meðal eigin fjár, en lækkun er færð í rekstrarreikning að því marki sem hún er umfram áður færðar endurmatshækkanir vegna sama eignaflokks.

Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun og teljast sér eignaflokkur.

Afskriftir eru reiknaðar línulega yfir áætlaðan nýtingartíma eigna. Nýtingartími, niðurlagsverð og afskriftaraðferð eru endurmetin á uppgjörssdegi og breytingar færðar sem breyting á reikningshaldslegu mati.

Við gerð reikningsskilanna meta stjórnendur m.a. gangvirði fasteigna, viðhaldspörf þeirra, áætlaðan nýtingartíma og hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun. Jafnframt er lagt mat á hvort eignir uppfylli

Áætlaður nýtingartími fasteigna er 10-50 ár.

Fasteignir í byggingu og þróun

Fasteignir í byggingu og fasteignir sem sæta meiriháttar endurbótum og hafa ekki verið teknar í notkun (til útleigu) eru færðar undir liðinn *Verk í vinnslu* í efnahagsreikningi. Fasteignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun. Til kostnaðarverðs verka í vinnslu telst allur beinn kostnaður við að gera eignirnar tilbúna til útleigu. Verk í vinnslu eru ekki afskrifuð en sæta virðisrýrnunarprófi ef vísbendingar eru til staðar um virðisrýrnun. Fasteignir eru fluttar af liðnum verk í vinnslu á liðinn fasteignir í efnahagsreikningi þegar þær eru tilbúna til útleigu.

Skýringar

Aðrir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir, að undanskildum fasteignum, 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 annarra en fasteigna er sem hér segir eftir flokkum:

Áhöld, tæki og búnaður	3-10 ár
Farartæki og vélar	8-15 ár
Aðrar eignir	afskrifaðar að fullu

Þegar bókfært verð eigna er hærra en endurheimtanlegt verð þeirra, eru eignirnar færðar niður í Söluverð og þar með talinn söluhagnaður eigna myndar heimild til endurnýjunar eigna og er meðhöndlað sem fjárfestingarheimild. Tap af sölu eigna er mismunur á söluverði og bókfærðu verði á söludegi og er hluti af afkomu ársins.

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.

Eignir flokkaðar til sölu

Eignir flokkaðar til sölu eru fasteignir sem uppfylla kröfur IPSAS 44 um að slíka flokkun. Eignirnar eru komnar í formlegt söluferli og sala er væntanleg innan árs frá reikningsskiladegi. Eignir flokkaðar til sölu eru ekki afskrifaðar og eru færðar á því sem lægra reynist af bókfærðu verði við endurflokkun eða söluvirði að frádregnum sölukostnaði.

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 bókum stofnunarinnar.

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 eru skráðar á núvirði áætlaðs framtíðarsjóðstreymis vegna greiðslu þeirra.

Lánalína hjá ríkissjóði

Lánalína hjá ríkissjóði er færð á afskrifuðu kostnaðarverði í samræmi við aðferð virkra vaxta. Áfallnar verðbætur bætast við höfuðstól.

Tengdir aðilar

Tengdir aðilar er ríkissjóður og aðrir ríkisaðilar í A-hluta ríkissjóðs. Stofnunin annast og leigir út húsnæði til ríkisaðila í A-hluta, en leiga til annarra aðila sem teljast ótengdir stofnuninni er afar óverulegur hluti af starfseminni. Stofnunin leigir í einhverjum tilfellum húsnæði frá þriðja aðila sem er síðan áframleigt til ríkisaðila. Upplýsingar um leigusamninga við þriðja aðila koma fram í skýringum 9 og 10.

Skýringar

	2025	2024
1 Leigutekjur		
Leigutekjur af rekstrarleigu eigna úr eignasafni Ríkiseigna.....	14.419.858.995	13.395.851.355
Tekjur af áframleigu þar sem Ríkiseignir eru leigutaki.....	4.885.231.294	5.109.897.562
	<u>19.305.090.289</u>	<u>18.505.748.917</u>

Í yfirliti um helstu reikningsskilaaðferðir fremst í skýringum er að finna lýsingu á reikningsskilaaðferðum vegna leigusamninga. Í skýringum 9 og 10 eru upplýsingar um leigusamninga þar sem stofnunin er leigutaki og áframleigusali.

Stofnunin hefur gert leigusamninga við ríkisaðila vegna fasteigna sinna. Leigusamningar eru að stærstum hluta tengdir við vísitölu.

Allir leigusamningar stofnunarinnar falla undir skilgreiningu á rekstrarleigu. Stofnunin er sem leigutaki aðili að leigusamningum um fasteignir. Leigðar fasteignir eru framleigðar til opinberra aðila og lagt er mat á hvort framleigan fellur undir skilgreiningu á rekstrarleigu eða fjármögnunarleigu. Í lok tímabilsins voru engir fjármögnunarleigusamningar til staðar.

Meirihluti leigusamninga eru ótímabundnir samningar og árlegar leigutekjur nema 15,1 ma.kr. á verðlagi í árslok 2025.

Ónúvirtar framtíðarleigutekjur samkvæmt gildandi tímabundnum samningum (án endurskoðunar- og uppsagnar

	2025
Leigutekjur 2026/2025.....	3.922.969.668
Leigutekjur 2026/2027.....	3.230.387.152
Leigutekjur 2028/2027.....	2.659.701.478
Leigutekjur 2029/2028.....	2.337.602.987
Leigutekjur 2030/2029.....	1.874.402.657
Leigutekjur eftir meira en 5 ár.....	20.798.734.161
	<u>34.823.798.103</u>

	2025	2024
2 Önnur rekstrargjöld		
Tryggingar.....	237.109.830	175.579.169
Kostnaðarhlutdeild.....	(12.550.390)	(62.242.869)
Heitt og kalt vatn.....	34.594.344	29.990.490
Rafmagn.....	27.960.560	25.529.504
Sérfræðipjónusta.....	2.502.854	35.365.699
Leigugjöld.....	150.530.646	11.260.822
Annar kostnaður.....	33.047.935	1.410.976
Uppsögn leigusamnings.....	(156.136.747)	0
	<u>317.059.032</u>	<u>216.893.791</u>

	2025	2024
3 Stjórnunarkostnaður		
Sérfræðipjónusta.....	785.725.342	642.846.632
Húsnæðiskostnaður.....	34.190.728	13.539.317
Annar kostnaður.....	4.552.431	3.753.536
	<u>824.468.501</u>	<u>660.139.485</u>

	2025	2024
4 Afskriftir		
Fasteignir.....	3.078.742.671	1.878.420.488
Áhöld, tæki og búnaður.....	3.826.584	12.194.792
Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir.....	470.424	872.796
Afnotaréttur af leigueignum.....	3.788.969.261	4.084.932.256
	<u>6.872.008.940</u>	<u>5.976.420.332</u>

	2025	2024
5 Fjármagnsliðir		
Vaxtagjöld af lánaðinu við ríkissjóð.....	2.849.037.467	2.444.586.143
Verðbætur af lánaðinu við ríkissjóð.....	3.672.401.999	3.984.063.761
Vaxtagjöld af skuldbindandi leigusamningum.....	1.402.142.315	1.418.170.958
Vaxtatekjur.....	(810.898)	5.603.537
Dráttarvextir.....	389.153	3.949.347
Annar fjármagnskostnaður.....	0	(1.082.356)
	<u>7.923.160.036</u>	<u>7.855.291.390</u>

Skýringar

6 Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir

	2025	2024
Farartæki og vélar.....	0	3.027.492
Ahöld, tæki og búnaður.....	26.295.065	93.771.129
	<u>26.295.065</u>	<u>96.798.621</u>

Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig í árslok 2025:

	Farartæki og vélar	Ahöld, tæki og búnaður	Aðrar eignir	Samtals
Staða 1.1.2024	3.370.224	104.226.408	530.064	108.126.696
Keypt á árinu		1.739.513		1.739.513
Afskrift	(342.732)	(12.194.792)	(530.064)	(13.067.588)
Selt og aflagt á árinu				0
Staða 1.1.2025	<u>3.027.492</u>	<u>93.771.129</u>	<u>0</u>	<u>96.798.621</u>
Selt/úreitt á árinu	(3.027.492)			
Afskrift		(4.297.008)		(4.297.008)
Leiðrétt		(66.206.548)		(66.206.548)
Staða 31.12.2025	<u>0</u>	<u>23.267.573</u>	<u>0</u>	<u>26.295.065</u>
Afskriftarhlutföll.....	10-12,5%	10-33%	100%	

Skýringar

7 Endurmat fasteigna

Í árslok 2025 var framkvæmt endurmat á fasteignasafninu. Samanlögð hækkun á virði þeirra fasteigna sem hækkuðu í lok árs 2025 nam 12,8 ma.kr., á meðan samanlögð virðisrýrnun þeirra fasteigna sem lækkuðu nam 3,8 ma.kr. Áhrif endurmats eru færð á endurmatsreikning meðal eigin fjár að því marki sem endurmetið virði er hærra en bókfært verð án endurmats. Á árinu 2025 voru 940 m.kr. gjaldfærðar í yfirliti um afkomu þar sem endurmatslækkun var umfram áður færða endurmatshækkun.

Yfirlit yfir fasteignir eftir tegund í árslok 2025:

	Menntastofnanir	Heilbrigðis- stofnanir	Dóms- og löggæslu- stofnanir	Menningar-stofnanir	Skrifstofur og annað	Þróunareignir og eignir til sölu	Lóðir	Samtals
Fjöldi fasteigna í árslok 2025	70	73	56	27	102	37		365
Fermetrar í árslok.....	249.067	104.810	40.043	33.810	61.767	55.764		545.261
Stofnframlag 01.01.2024.....	50.615.086.619	12.697.393.625	6.146.912.096	6.186.256.360	6.374.145.099	10.207.140.577		92.226.934.376
Viðbætur.....	345.393.260	256.742.812	145.185.657	87.644.539	1.592.083.525	452.153.807		2.879.203.600
Selt/niðurlagt.....					(10.773.759)	(210.599.922)		(221.373.681)
Endurmatshækkun.....	4.580.041.169	4.051.925.798	1.645.011.262	1.089.706.167	5.847.522.728	4.732.376.271		21.946.583.395
Endurmatslækkun.....	(11.468.392.079)	(3.778.712.484)	(1.651.879.484)	(1.518.994.460)	(1.389.949.910)	(1.533.891.882)		(21.341.820.299)
Afskrift ársins.....	(1.032.960.950)	(259.130.480)	(125.447.184)	(126.250.133)	(128.661.570)	(205.970.171)		(1.878.420.488)
Staða 31.12.2024.....	43.039.168.019	12.968.219.271	6.159.782.347	5.718.362.473	12.284.366.113	13.441.208.680	0	93.611.106.903
Endurflokkun.....	379.392.924	132.803.687	368.254.043	212.059.361	(134.663.407)	(957.846.608)		0
Eignir flokkðar til sölu.....					(62.953.168)	(338.954.152)		(401.907.320)
Viðbætur.....	239.671.423	882.570.845	266.063.732	2.600.153.713	8.859.957.918	3.356.054		12.851.773.685
Fært af öðrum rekstrarfjárm.	37.349.568	25.255.102	507.578					63.112.248
Selt/niðurlagt.....					(73.440.774)	(1.380.924.359)		(1.454.365.133)
Endurmatshækkun.....	4.432.924.601	1.812.415.393	968.584.334	953.167.474	2.237.877.405	1.597.874.869	679.499.956	12.682.344.032
Endurmatslækkun.....	(686.499.087)	(1.654.247.927)	(123.201.808)	(69.030.910)	(184.682.025)	(1.096.773.841)		(3.814.435.598)
Afskriftir ársins.....	(1.200.126.555)	(436.906.279)	(204.017.575)	(216.786.362)	(534.151.946)	(486.753.954)		(3.078.742.671)
Staða 31.12.2025.....	46.241.880.893	13.730.110.092	7.435.972.652	9.197.925.749	22.392.310.116	10.781.186.688	679.499.956	110.458.886.148

Bókfært virði eigna sem ekki voru í útleigu á tímabilinu, annarra en eigna sem flokkaðar eru til sölu, nam 3.364 m.kr. á reikningsskiladegi 31. desember 2025.

Fasteignasafnið í umsjón Ríkiseigna var endurmetið í árslok 2025 í samræmi við reikningsskilastaðalinn IPSAS 45 Varanlegir rekstrarfjármunir. Endurmat er framkvæmt niður á einstakar fasteignir. Fasteignir félagsins teljast einn eignaflokkur í skilningi IPSAS 45 og eru færðar á endurmatsvirði, sem er gangvirði á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun.

Stofnunin framkvæmir endurmat fasteigna í lok hvers reikningsárs. Endurmat er framkvæmt fyrir allan eignaflokkinn í einu. Við mat á gangvirði fasteigna er að meginstefnu stuðst við fasteignamat sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) ákvarðar. Fasteignamatið er leiðrétt fyrir viðhaldspörf eigna til að endurspegla raunverulegt ástand þeirra á reikningsskiladegi. Fyrir nýjar og nýlegar eignir, þar sem talið er að kostnaðarverð endurspegli gangvirði með áreiðanlegum hætti, er kostnaðarverð notað sem sérstök matsaðferð. Ef kostnaðarverð er ekki talið gefa rétta mynd af gangvirði er stuðst við aðrar matsaðferðir. Val á matsaðferð fer eftir eðli og ástandi eigna. Endurmatsbreytingar eru færðar á endurmatsreikning meðal eigin fjár að því marki sem þær eru jákvæðar, en neikvæðar breytingar eru færðar í rekstrarreikning að því marki sem þær eru umfram áður færðar endurmatshækkunar.

Mat á gangvirði fasteigna felur í sér óvissu þar sem hann byggir á forsendum um markaðsaðstæður, byggingarkostnað og ástand eigna. Sérstaklega felur mat á viðhaldspörf í sér verulegt mat stjórnenda, sem getur haft veruleg áhrif á niðurstöðu endurmats. Fyrir eignir þar sem stuðst er við fasteignamat er óvissa fólgin í þeim forsendum og aðferðum sem liggja til grundvallar mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Fyrir eignir þar sem stuðst er við kostnaðarverð sem mat á gangvirði felst óvissa í því að kostnaðarverð endurspegli gangvirði á reikningsskiladegi. Breytingar á forsendum, einkum varðandi viðhaldspörf, geta haft veruleg áhrif á bókfært verð fasteigna. Matið var framkvæmt niður á hvert fasteignanúmer, en heildarfjöldi fasteigna var 365 í árslok 2025 (árslok 2024: 364).

Fasteignamat HMS miðast við verðlag í febrúar 2025 og var vísitölubætt til desember 2025 með byggingavísitölu. Þar sem matið gerir ráð fyrir viðunandi ástandi fasteigna, var framkvæmd viðbótargreining á fjárfestingarpörf til að endurheimta slíkt ástand. Í þeirri greiningu var notast við gögn úr viðhaldskerfum Ríkiseigna, gæðaflokkun fasteigna og mat eignastjóra. Áætlaður kostnaður vegna viðhalds var dreginn frá gangvirðismati til að ákvarða raunverulegt gangvirði eigna á núverandi ástandi.

Skýringar

7 Endurmat fasteigna (framhald)

	Stofnverð með endurmati		Upsafnaðar afskriftir	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Menntastofnanir.....	48.481.583.120	44.453.398.917	2.239.702.228	1.034.837.974
Heilbrigðisstofnanir.....	14.421.871.103	13.361.672.652	691.761.011	260.649.694
Dóms- og löggæslustofnanir.	7.772.867.886	6.662.739.025	336.895.234	134.702.635
Menningarstofnanir.....	9.548.030.083	6.062.255.219	350.104.334	131.833.385
Skrifstofur og annað.....	23.086.975.341	12.275.528.504	694.665.225	125.825.798
Eignir í þróun og sölufæri.....	11.472.184.462	12.673.933.074	690.997.775	190.571.002
Lóðir.....	679.499.956	0	0	0
Samtals.....	115.463.011.951	95.489.527.391	5.004.125.807	1.878.420.488

8 Fasteignir í byggingu og þróun

	2025	2024
Staða í upphafi árs.....	169.013.410	0
Verk í vinnslu yfirtekin af fjárlagalið 09-984.....	0	2.139.625.853
Viðbætur á árinu.....	2.524.568.666	594.114.784
Tekið í notkun á árinu (fært á fasteignir).....	(932.201.956)	(2.564.727.227)
	1.761.380.120	169.013.410

9 Afnotaréttur af leigugeignum - stofnunin sem leigutaki

	2025	2024
Staða 1.1.....	21.143.662.664	0
Fært við innleiðingu á IPSAS 43.....	0	24.191.391.058
Leiðrétting IPSAS.....	(1.941.740.777)	0
Nýir leigusamningar.....	3.562.400.048	0
Verðbætur af leiguskuld.....	798.843.939	1.037.203.863
Afskriftir.....	(3.788.969.261)	(4.084.932.257)
	19.774.196.613	21.143.662.664

Upphæðir færðar í rekstrarreikning:

Afskriftir afnotaréttar.....	3.788.969.261	4.084.932.257
Vaxtagjöld af leiguskuldbindingu.....	1.402.142.315	1.437.682.071
Hagnaður / tap vegna uppsagna og breytinga leigusamninga.....	(156.136.747)	0
Samtals gjaldfært á árinu.....	5.034.974.829	5.522.614.328

Í yfirliti um helstu reikningsskilaaðferðir fremst í skýringum er að finna lýsingu á reikningsskilaaðferðum vegna leigusamninga. Í skýringu 1 eru upplýsingar um leigusamninga þar sem stofnunin er leigusali og í skýringu 10 er að finna upplýsingar um leiguskuldbindingu þar sem félagið er leigutaki.

Stofnunin hefur gert alls 118 samninga um leigu á fasteignum sem leigutaki. Í öllum tilfellum áframleigir stofnunin fasteignirnar og í langflestum tilfellum er um að ræða ríkisaðila.

Skýringar

10 Skuldbindandi leigusamningar - stofnunin sem leigutaki	2025	2024
Upphafsstæða 01.01.2024.....	21.675.148.804	0
Viðbætur vegna innleiðingar á IPSAS 43.....	0	24.191.391.058
Leiðrétting IPSAS.....	(2.093.926.230)	0
Nýir leigusamningar.....	3.562.400.048	0
Verðbætur af leiguskuldbindingu.....	798.843.939	1.037.203.863
Afborgun af höfuðstól leiguskuldbindingar.....	(3.324.916.438)	(3.553.446.117)
	<u>20.617.550.123</u>	<u>21.675.148.804</u>

Afborganir af leiguskuldbindingu greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	2.495.795.687	2.721.278.008
Afborganir 2027/2026.....	2.067.140.178	1.767.925.372
Afborganir 2028/2027.....	1.624.036.209	1.326.844.534
Afborganir 2029/2028.....	1.406.179.849	1.222.790.447
Afborganir 2030/2029.....	1.031.470.385	1.105.316.690
Afborganir síðar.....	<u>11.992.927.815</u>	<u>13.530.993.753</u>
	20.617.550.123	21.675.148.804

Leiguskuldbinding skiptist þannig:

Skammtímaleiguskuldbinding.....	2.495.795.687	2.721.278.008
Langtímaleiguskuldbinding.....	<u>18.121.754.436</u>	<u>18.953.870.796</u>
	20.617.550.123	21.675.148.804

Gjalddagagreining (ónúvirt):

	31.12.2025	31.12.2024
Innan árs.....	3.846.048.694	4.004.741.939
Eftir ár og innan 5 ára.....	9.904.013.993	9.544.001.439
5 ár og síðar.....	<u>20.390.915.844</u>	<u>22.534.030.967</u>
	34.140.978.531	36.082.774.345

Fjárhæðir færðar í sjóðstreymisyfirlit:

	2025	2024
Greiðslur af höfuðstól leiguskulda.....	(3.324.916.438)	3.553.446.118
Greiðslur á vöxtum leiguskulda.....	<u>(1.402.142.315)</u>	<u>1.437.682.071</u>
	(4.727.058.753)	4.991.128.189

Í yfirliti um helstu reikningsskilaaðferðir fremst í skýringum er að finna lýsingu á reikningsskilaaðferðum vegna leigusamninga. Í skýringu 1 eru upplýsingar um leigusamninga þar sem stofnunin er leigusali og í skýringu 9 er að finna upplýsingar um nýtingarrétt vegna fasteigna þar sem félagið er leigutaki.

11 Eignir flokkaðar til sölu

Eignir flokkaðar til sölu eru fasteignir í formlegri sölumeðferð og uppfylla kröfur IPSAS 44 um slíka flokkun en staðallinn tók gildi 1. janúar 2025. Á árinu voru fjórar fasteignir endurflokkaðar af efnahagsliðnum fasteignir á eignir til sölu. Eignirnar voru áður færðar samkvæmt endurmatsaðferð og því ekki talinn verulegur munur á gangvirði eignanna og bókfærðu verði á reikningsskiladegi.

	2025
Stæða 01.01.....	0
Eignir flokkaðar til sölu á tímabilinu.....	<u>401.907.320</u>
Stæða 31.12	401.907.320

Skýringar

12 Lánalína við ríkissjóð

	2025	2024
Staða 01.01.....	87.612.413.122	0
Fasteignar keyptar gegn láni frá ríkissjóði 1.1.2024.....	11.580.572.271	83.523.716.580
Endurgreiðslur lána.....	(21.055.644)	(10.773.759)
Ádráttur á lánalínu vegna fjárfestinga ársins.....		43.356.729
Verðbætur.....	3.672.311.881	3.984.027.801
Áfallin vaxtagjöld B-hluta eigna.....	138.220.027	72.085.771
	<u>102.982.461.657</u>	<u>87.612.413.122</u>
Vaxtakjör.....	2,77%	2,77%

Lánalínan við ríkissjóð er með gildistíma til 31.12.2029, ber 2,77% fasta vexti, er verðtryggð með vísitölu neysluverðs og afborgunarlaus.

Eignasafni Ríkiseigna er skipt í þrjá flokka:

A-hluta eignir eru tekjuberandi,

B-hluta eignir eru tekjulausar en í endurbótaferli,

C-hluta eignir eru að mestu tekjulausar, ýmist þróunareignir eða eignir í söluferli.

Vaxtagjöld vegna A-hluta eigna eru greidd til ríkissjóðs. Vaxtagjöld vegna B-hluta eigna bætast við höfuðstól lánsins á meðan eignirnar eru í endurbótaferli.

Lánalínan tekur breytingum við eftirfarandi aðstæður:

a) við fjárfestingu á nýjum eignum í eignasafn Ríkiseigna,

b) við innborgun á lán, s.s. með söluandvirði fasteigna,

c) þegar áfallin vaxtagjöld vegna B-hluta eigna eru lögð við höfuðstól,

d) þegar verðbætur bætast við höfuðstól.

13 Fjárhagslegar áhættur

Lausafjáráhætta

Skuldir 31. desember 2025:

	Innan árs	2027-2030	2031 eða síðar	Samtals
Óvaxtaberandi.....	1.346.288.153			1.346.288.153
Með föstum vöxtum.....	2.858.674.095	11.434.696.381	157.516.038.681	171.809.409.157
	<u>8.051.010.942</u>	<u>21.338.710.374</u>	<u>177.906.954.525</u>	<u>207.296.675.841</u>

Skuldir 31. desember 2024:

	Innan árs	2026-2029	2030 eða síðar	Samtals
Óvaxtaberandi.....	1.237.560.038			1.237.560.038
Með föstum vöxtum.....	2.426.863.843	2.426.863.843	94.893.004.652	99.746.732.338
	<u>339.507.443</u>	<u>1.024.721.528</u>	<u>94.893.004.652</u>	<u>96.257.233.623</u>

Upplýsingar um framtíðargreiðslur vegna leigusamninga þar sem Ríkiseignir er leigutaki er að finna í skýringu 10.

Markaðsáhætta- verðbólguáhætta

Lánalína við Ríkissjóð að fjárhæð 103,2 ma.kr. (31.12.2024: 87,6 ma.kr.) ber fasta verðtryggða vexti. Stofnunin er því berskjölduð fyrir verðbólguáhættu. 1% hækkun á verðbólgu myndi hafa þau áhrif að afkoma myndi lækka um 1.032 milljónir (2024: 900 milljónir), að því gefnu að allar aðrar breytur séu fastar. Leigutekjur stofnunarinnar eru verðtryggðar sem dregur úr áhrifum verðbólguáhættu á sjóðstreymi. Fasteignamat HMS er grundvöllur fyrir endurmati fasteigna. Verð í viðskiptum með fasteignir og byggingakostnaður hefur áhrif á fasteignamat. Ef fasteignaverð og byggingakostnaður þróast í takti við almennt verðlag dregur það verulega úr áhrifum verðbólguáhættu vegna lána á eiginfjárstöðu

Skýringar

14 Viðskipti við FSRE

Félagið hefur enga starfsmenn og er rekið af Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir (FSRE) samkvæmt ákvörðun fjármála- og efnahagsráðherra um að fela FSRE að annast hlutverk Ríkiseigna, og selja starfsmenn FSRE þjónustu sína til Ríkiseigna. Umsýsla eigna og rekstur félagsins er þannig að öllu leyti í höndum starfsmanna FSRE og forstjóri félagsins er einnig forstjóri FSRE. Félagið átti þannig í umfangsmiklum viðskiptum við FSRE og námu reikningar vegna útseldrar vinnu og þjónustu FSRE til félagsins um 797 mkr. á árinu.

15 Atburðir eftir reikningsskiladag

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