

Fasteignir Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur 2025

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

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. eru 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. sérhæfa sig í húsnæði til kennslu, skrifstofuhalds, vísindarannsókna og nýsköpunar, sem og mennta- og menningarstarfsemi með aðstöðu til að halda ráðstefnur, fundi og samkomur. 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 Eddu, hús íslenskra fræða af ríkissjóði á árinu fyrir 7.400 milljónir króna. Ríkissjóður veitti félaginu lán fyrir sömu fjárhæð og á sömu kjörum og við fyrri fasteignakaup.

Fasteignir Háskóla Íslands ehf. stóðu fyrir viðamiklum framkvæmdum á árinu. Þar ber hæst endurbætur á Sögu og bygging nýs húss Heilbrigðisvísindasviðs á Landspítalareit. Endurbætur Sögu voru viðameiri en upphaflega stóð til sem stafar af því að framkvæmdum var flýtt til að nýta húsnæðið sem best. Framkvæmdir við Sögu námu 2.949,3 milljónum króna á árinu. Framkvæmdir við byggingu húss Heilbrigðisvísindasviðs á Landspítalareit voru samkvæmt áætlun árið 2025 og nam kostnaður við þær 2.073,6 milljónum króna á árinu. Fjármögnun félagsins vegna þessara framkvæmda kemur frá Happraðtti Háskóla Íslands sem veitir félaginu lán. Í árslok 2025 var þessi fjármögnun í formi skuldar við tengda aðila í stað fjármögnunar frá Happraðtti Háskóla Íslands. Gerðar voru breytingar á lögum til að fjármunir Happraðttis Háskóla Íslands skerðist ekki þrátt fyrir nýtt form fjármögnunar. Í janúar 2026 veitti Happraðtti Háskóla Íslands félaginu 6.000 milljóna króna lán með sambærilegum hætti og ríkissjóður hefur áður gert.

Á árinu 2025 námu leigutekjur 4.061,4 milljón króna og tap ársins var samkvæmt rekstrarreikningi 1.072,9 milljónir króna. Eignir námu samtals 68 milljörðum og 66,2 milljónum króna en skuldir námu samtals kr. 71 milljörðum, 559,9 milljónum króna. Eigið fé var neikvætt um 3.493,6 milljónir króna í árslok samkvæmt efnahagsreikningi.

Fjárfestingareignir eru langstærstur hluti eigna félagsins. Fjárfestingareignirnar eru færðar á gangvirði sem er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðstreymi sem ætlað er að fjárfestingareignirnar 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 ehf. eru í 100% eigu ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459 (ríkissjóðs) og um áramótin var öll lánsfjármögnun félagsins einnig hjá ríkissjóði. 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.

Lánsfjármögnun félagsins er verðtryggð. Rekstrarumhverfi félagsins einkennist af hárrari verðbólgu og raunvöxtum sem hefur skapað erfið rekstrarskilyrði. Félagið er enn að glíma við afleiðingar hárrar verðbólgu og hækkandi raunvaxta árið 2023 sem leiddi til verulegrar raunlækkunar á mati fjárfestingareigna og ber eigið fé félagsins þess enn merki. Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna var 541,6 milljónir króna árið 2025 og gangvirðismat fjárfestingareigna 67.934,6 milljónir króna í árslok. Yfir sama tímabil voru verðbætur langtímalána 2.262,9 milljónir króna og langtímaláanin í árslok 63.907,0 milljónir króna en verðbætur langtímalána leggjast við höfuðstól langtímalána. Þess ber þó að geta að félagið tók ný langtímalán að fjárhæð 6.000 milljónum króna fljótlega eftir áramótin.

Væri gangvirði fjárfestingareigna metið á grundvelli vegins fjármögnunarkostnaðar Fasteigna Háskóla Íslands ehf. í stað þeirra kjara sem áætlað er að markaðsaðilum gæfist færi á um áramótin eða 4,70% í stað 5,80% væri virði fjárfestingareigna 78.161,5 milljónir króna eða 10.226,8 milljónum hærra og eigið fé félagsins jákvætt

Það er mat stjórnar, með vísan í framangreint og þess að fasteignaverð hefur tilhneigingu til þess að halda í við eða hækka umfram verðbólgu, að raunlækkunin 2023 og 2025 eigi eftir að ganga til baka og því muni eigið fé félagsins vaxa á ný.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Þá hefur stjórn átt viðræður við fjármálaráðuneytið sem fulltrúa ríkissjóðs sem er í senn lánadrottinn félagsins og núverandi eigandi alls hlutafjár, og lagt til, að komi til þess að umrætt jafnvægi náist ekki á allra næstu árum og útlit verði fyrir að eigið fé félagsins haldist að öðru óbreyttu neikvætt, muni ríkissjóður breyta hluta af skuldum sínum í eigið fé. Með vísan í hagsmuni ríkissjóðs hefur stjórn enga ástæðu til að ætla annað en að vel yrði tekið í slíka málaleitan ef til kemur.

Markmið stjórnar er að veltufé frá rekstri verði sem næst núlli til lengri tíma lítið. Veltufé frá rekstri var 651,1 milljónir króna árið 2025 sem skýrist að miklu leyti af minni þörf á almennu viðhaldi og endurbótum húsnæðis árið 2025

Þann 18. mars 2025 greiddu Fasteignir Háskóla Íslands ehf. kröfu Reykjavíkurborgar að fjárhæð kr. 270.426.173 vegna gatnagerðargjalda sem eru tilkomin vegna framkvæmda við byggingu húss Heilbrigðisvísindasviðs á Landspítalareit. Fasteignir Háskóla Íslands ehf. og Nýr Landspítali ohf. telja að ekki sé grundvöllur fyrir þessari innheimtu Reykjavíkurborgar. Vísast þar til þess að Nýr Landspítali ohf. hefur hingað til borið allan kostnað af gatna-, veitu- og lóðarframkvæmdum innan lóðarinnar. Samkomulag liggur fyrir frá undirbúningsferli framkvæmdanna þar sem kveðið er á um þátttöku annarra opinberra aðila í þeim kostnaði, þ.m.t. Reykjavíkurborgar. Þá er álitamál hvort innheimta gatnagerðargjalda af byggingunni standist lög. Hefur þessari afstöðu verið komið á framfæri við Reykjavíkurborg. Þann 18. mars 2025 var svo komið að ekki var unnt að halda áfram með framkvæmdir við bygginguna án þess að fyrir lægi byggingarleyfi. Fasteignum Háskóla Íslands ehf. var því nauðugur sá kostur að greiða Reykjavíkurborg kr. 270.426.173, með fyrirvara um réttmæti kröfu Reykjavíkurborgar um gatnagerðargjöld af byggingunni í ljósi ofangreinds. Ljóst er að þetta mál getur ekki talist útkljáð með fullnægjandi hætti og er það mat Fasteigna Háskóla Íslands ehf. að réttara hefði verið að greiða þessa fjármuni til Nýs Landspítala ohf. sem borið hefur allan kostnað við gatnagerð hingað til. Þessi krafa Reykjavíkurborgar var um áramótin talin til kostnaðar við byggingu á húsi Heilbrigðisvísindasviðs á Landspítalareit eins og gerð var grein fyrir í síðasta ársreikningi félagsins, en Fasteignir Háskóla Íslands líta svo á líkt og rakið er að ofan að greiðslan hafi runnið til ranga aðila.

Stjórn félagsins leggur ekki til greiðslu arðs enda bundið í samþykktum Fasteigna Háskóla Íslands ehf. að verði hagnaður af starfsemi skuli honum varið til að reisa byggingar á vegum Háskóla Íslands. Enn fremur er heimilt að verja honum til greiðslu kostnaðar af viðhaldi háskólabygginga, til fegrunar á háskólalóðinni og til þess að koma á fót og efla rannsóknarstofur við hinar ýmsu deildir háskólans. Stjórn félagsins vísar að öðru leyti í ársreikning 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 2025 með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, ágúst 2026

Í stjórn félagsins:

Katrín Jakobsdóttir
Stjórnarformaður

Guðmundur Ragnar Jónsson
Stjórnarmaður

Íris Huld Christersdóttir
Stjórnarmaður

Katrín Atladóttir
Varamaður stjórnar

Hrafn Hlynsson
Stjórnarmaður

Guðný Björk Eydal
Stjórnarmaður

Guðmundur Axel Hansen
Varamaður stjórnar

Hilmar Þór Kristinsson
Framkvæmdastjóri

(undirritað rafrænt)

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til stjórnar og hluthafa Fasteigna Háskóla Íslands ehf.

Álit

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

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Fasteigna Háskóla Íslands 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 Fasteignum Háskóla Íslands 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 nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja 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 ábyrgir 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. 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.

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

Ábyrgð ríkisendurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið ríkisendurskoðanda er að afla 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.

Áritun Ríkisendurskoðunar

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 afla 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 rekstarhæfi félagsins.
- Metur í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metur framsetningu, uppbyggingu, 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, ágúst 2026

Guðmundur Björgvin Helgason,
ríkisendurskoðandi

(undirritað rafrænt)

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr	2025	2024
Tekjur			
Leigutekjur		4.061.378.776	3.438.055.932
Tekjur samtals		4.061.378.776	3.438.055.932
Gjöld			
Laun og launatengd gjöld	1	22.321.059	20.231.158
Annar rekstrarkostnaður	2	890.279.204	1.467.274.601
Afskriftir	3	2.658.899	1.945.040
Gjöld samtals		915.259.162	1.489.450.799
Hagnaður fyrir gangvirðisbreytingar		3.146.119.614	1.948.605.133
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	6	541.609.620	2.451.158.420
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		3.687.729.234	4.399.763.553
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		14.184	121.516
Vaxtagjöld og verðbætur	4	(4.760.688.306)	(4.524.254.138)
		(4.760.674.122)	(4.524.132.622)
Hagnaður (tap) ársins		(1.072.944.888)	(124.369.069)

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti rekstrarreiknings.

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	5	16.011.110	11.531.417
Fjárfestingareignir	6	67.934.634.443	54.970.079.875
Fastafjármunir samtals		<u>67.950.645.553</u>	<u>54.981.611.292</u>
Veltufjármunir			
Handbært fé		10.274.146	10.229.642
Viðskiptakröfur		104.263.500	104.263.500
Tengdir aðilar	7	367.353	0
Aðrar kröfur og fyrirframgreiddur kostnaður		658.428	915.998
Veltufjármunir samtals		<u>115.563.427</u>	<u>115.409.140</u>
Eignir samtals		<u>68.066.208.980</u>	<u>55.097.020.432</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	8		
Hlutfé		10.000.000	10.000.000
Ójafnað tap		(3.503.646.794)	(2.430.701.906)
Eigið fé samtals		<u>(3.493.646.794)</u>	<u>(2.420.701.906)</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:	9		
Langtímalán		63.907.010.139	53.981.637.206
Skammtímaskuldir:			
Tengdir aðilar	7	7.620.963.857	2.963.271.774
Viðskiptaskuldir		31.881.778	572.813.358
Næstu árs afborganir langtímalána	9	0	0
		<u>7.652.845.635</u>	<u>3.536.085.132</u>
Skuldir samtals		<u>71.559.855.774</u>	<u>57.517.722.338</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>68.066.208.980</u>	<u>55.097.020.432</u>
Aðrar upplýsingar	10		

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti efnahagsreiknings.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2025

	Skýr	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Afkoma ársins		(1.072.944.888)	(124.369.069)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	3	2.658.899	1.945.040
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		(541.609.620)	(2.451.158.420)
Verðbætur langtímalána		2.262.970.283	2.422.472.167
Hreint veltufé frá rekstri:		651.074.674	(151.110.282)
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur - aðrar skammtímakröfur		257.570	(186.003)
Tengdir aðilar		0	0
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		(540.931.580)	319.648.105
		(540.674.010)	319.462.102
Handbært fé frá rekstri		110.400.664	168.351.820
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð fjárfestingareigna	6	(12.422.944.948)	(4.101.861.626)
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna	5	(7.138.592)	0
		(12.430.083.540)	(4.101.861.626)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tengdir aðilar		4.657.324.730	2.808.715.924
Ný langtímalán	9	7.662.402.650	1.124.911.587
		12.319.727.380	3.933.627.511
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		44.504	117.705
Handbært fé í byrjun árs		10.229.642	10.111.937
Handbært fé í árslok		10.274.146	10.229.642

Skýringar í ársreikningi eru óaðskiljanlegur hluti sjóðstreymisyfirlits.

Skýringar

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. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum, 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 liggi 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 vaxtaprósentu.

Skattamál

Félagið starfar í þágu almenningsheilla og uppfyllir því undanþáguskilyrði um greiðslu tekjuskatts sbr. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/2003. Í janúar 2024 fékk félagið formlega staðfestingu ríkisskattstjóra á undanþáguskilyrðum og er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldaárinu 2023 og meðan skilyrði til undanþágu frá greiðslu tekjuskatts skv. fyrrgreindri lagagrein eru uppfyllt.

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 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 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.

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 söluþegi 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.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Við matið er stuðst við áætlað söluverði 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 eru notaðar forsendur sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. 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 bókum félagsins.

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.

Samanburðarfjárhæðir

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

Skýringar

	2025	2024
1 Laun og launatengd gjöld		
Laun	18.295.537	16.662.875
Launatengd gjöld	4.025.522	3.568.283
	<u>22.321.059</u>	<u>20.231.158</u>
Meðalfjöldi stöðugilda	1,0	1,0
Laun og verktakagreiðslur framkvæmdastjóra og laun stjórnar námu 18,3 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 16,6 millj. kr.).		
2 Annar rekstrarkostnaður		
Vörukaup, almenn	4.447.339	30.403.463
Ýmis sérfræðipjónusta og önnur þjónusta	26.380.034	82.836.874
Leigugjöld	247.520	375.240
Notkun véla og flutningatækja	215.698	1.813.665
Verkkaup	68.765.207	738.897.888
Kostnaðarhlutdeild	134.884.689	134.885.587
Tryggingar, lögboðnar	44.965.950	36.456.783
Opinber gjöld	610.372.767	441.605.101
	<u>890.279.204</u>	<u>1.467.274.601</u>
3 Afskriftir		
Áhöld, tæki og búnaður	2.242.127	1.528.268
Farartæki og vélar	416.772	416.772
	<u>2.658.899</u>	<u>1.945.040</u>
4 Vaxtagjöld og verðbætur		
Vaxtagjöld	2.497.714.851	2.101.771.305
Verðbætur langtímalána	2.262.970.283	2.422.472.167
Dráttarvextir	3.172	10.666
	<u>4.760.688.306</u>	<u>4.524.254.138</u>

Skýringar

	31.12.2025	31.12.2024
5 Varanlegir rekstrarfjármunir		
Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:		
Áhöld, tæki og búnaður	15.594.334	10.697.869
Farartæki og vélar	416.776	833.548
	<u>16.011.110</u>	<u>11.531.417</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig í árslok 2025:

	Áhöld, tæki og búnaður	Farartæki og vélar	Samtals
Staða 01.01.2025	15.282.671	2.083.869	17.366.540
Viðbætur á árinu	7.138.592	0	7.138.592
	<u>22.421.263</u>	<u>2.083.869</u>	<u>24.505.132</u>
Afskriftir 01.01.2025	4.584.801	1.250.321	5.835.123
Afskrift ársins	2.242.127	416.773	2.658.899
	<u>6.826.928</u>	<u>1.667.094</u>	<u>8.494.022</u>
Staða 31.12.2025	<u>15.594.335</u>	<u>416.775</u>	<u>16.011.110</u>

6 Fjárfestingareignir

	31.12.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir greinist þannig:		
<i>Kostnaðarverð</i>		
Kostnaðarverð í upphafi árs	46.797.506.061	42.695.644.435
Fjárfestingar í fjárfestingareignum	12.422.944.948	4.101.861.626
Fært út vegna sölu	0	0
	<u>59.220.451.009</u>	<u>46.797.506.061</u>
<i>Matsbreyting</i>		
Matsbreyting í upphafi árs	8.172.573.814	5.721.415.394
Fært út vegna sölu	0	0
Matsbreyting á árinu	541.609.620	2.451.158.420
	<u>8.714.183.434</u>	<u>8.172.573.814</u>
Bókfært verð í árslok	<u>67.934.634.443</u>	<u>54.970.079.875</u>
Fjárfestingareignir samtals í upphafi árs	54.970.079.875	48.417.059.829
Fjárfestingar og endurbætur á árinu	12.422.944.948	4.101.861.626
Selt á árinu	0	0
Matsbreyting á árinu	541.609.620	2.451.158.420
	<u>67.934.634.443</u>	<u>54.970.079.875</u>

Skýringar

Gagnvirðisbreyting fjárfestingareigna er kr. 541.609.620 (2024: kr. 2.451.158.420)

Fjárfestingareignir í árslok 2025:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir	42.700.000.000	63.000.000.000	67.934.634.443

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

Gangvirði fjárfestingaeigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað 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. 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 áhættupátta 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 hvernar eignar er viðhalds og rekstrarkostnaður metinn. Mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 5,80% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall.

7 Tengdir aðilar

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

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Kröfur á tengda aðila:</i>		
Viðskiptareikningur við ríkissjóð	0	0
Aðrir ríkisaðilar	367.353	0
	<u>367.353</u>	<u>0</u>
<i>Skuldir við tengda aðila:</i>		
Viðskiptareikningur við ríkissjóð	2.566.346.311	1.268.391.643
Viðskiptareikningar við aðra ríkisaðila	5.054.617.546	1.694.880.131
	<u>7.620.963.857</u>	<u>2.963.271.774</u>

8 Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum;

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 1.1.	10.000.000	0	(2.430.701.906)	(2.420.701.906)
Hagnaður (tap) ársins			(1.072.944.888)	(1.072.944.888)
	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>	<u>(3.503.646.794)</u>	<u>(3.493.646.794)</u>

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

Skýringar

9 Langtímaskuldir

		31.12.2025	31.12.2024
	vaxtakjör		
Ríkissjóður Íslands, verðtryggð	4,7%	63.907.010.139	53.981.637.206
Næsta árs afborgun færð meðal skammtímaskulda		0	0
		<u>63.907.010.139</u>	<u>53.981.637.206</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins dreifast þannig á næstu ár:

Árið 2026	0	0
Árið 2027	63.907.010.139	53.981.637.206
Árið 2028	0	0
Árið 2029	0	0
Árið 2030	0	0
	<u>63.907.010.139</u>	<u>53.981.637.206</u>

Á árinu 2025 var dregið á lán Ríkissjóðs Íslands krónur 7.662.402.650

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.

10 Aðrar upplýsingar

Skuldbindandi samningar

Engir skuldbindandi samningar hjá félaginu.

Veðsetningar

Engar veðsetningar eru áhvilandi á eignum í árslok 2025.

Veittar ábyrgðir

Ekki hefur verið gengist í ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Óafturkallanleg loforð

Ekki hafa verið veitt nein óafturkallanleg loforð sem hafa áhrif á framtíðarrekstur.

Krafa utan efnahagsreiknings

Varðandi kröfu utan efnahagsreiknings er vísað í umfjöllun í skýrslu stjórnar um greiðslu gatnagerðargjalda vegna framkvæmda við byggingu á húsi Heilbrigðisvísindasviðs á Landspítalareit. Félagið telur sig eiga kröfu á hendur Reykjavíkurborg vegna greiðslu þeirra. Krafa er utan efnahagsreiknings þar sem rök hníga að því að réttara hefði verið að greiða þessa fjármuni til Nýs Landspítala ohf. sem borið hefur allan kostnað við gatnagerð hingað til.

Atburðir eftir reikningsskiladag

Varðandi atburði er hafa átt sér stað efir reikningsskiladag sem hafa áhrif á fjárhagsstöðu og upplýsingar í ársreikningi er vísað í umfjöllun í skýrslu stjórnar um fjármögnun félagsins eftir reikningsskiladag.

Undirritunarsíða

Guðmundur Axel Hansen



Undirritað af:
Guðmundur Axel Hansen
1605774879
Dags: 25.08.2026
Tími: 14:14:19
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Hilmar Þór Kristinsson



Undirritað af:
Hilmar Þór Kristinsson
1106712969
Dags: 25.08.2026
Tími: 12:28:42
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Hrafn Hlynsson



Undirritað af:
Hrafn Hlynsson
1703863109
Dags: 25.08.2026
Tími: 16:43:44
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Guðmundur Ragnar Jónsson



Undirritað af:
Guðmundur Ragnar
Jónsson
2001574789
Dags: 25.08.2026
Tími: 11:32:29
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Íris Huld Chrustersdóttir



Undirritað af:
Íris Huld Chrustersdóttir
2805852629
Dags: 25.08.2026
Tími: 14:13:09
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Katrín Atladóttir



Undirritað af:
Katrín Atladóttir
1509804029
Dags: 25.08.2026
Tími: 16:30:30
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Katrín Jakobsdóttir



Undirritað af:
Katrín Jakobsdóttir
0102763149
Dags: 25.08.2026
Tími: 12:27:53
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Guðný Björk Eydal



Undirritað af:
Guðný Björk Eydal
2105623709
Dags: 25.08.2026
Tími: 12:00:30
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231

Guðmundur Björgvin Helgason



Undirritað af:
Guðmundur Björgvin
Helgason
0312645379
Dags: 25.08.2026
Tími: 16:45:43
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 8f1d43f9-399c-4f9e-b7af-d250f2f40231