



Reykjavík, 12. maí 2025

MSS25050029

Tillögur vegna aðalfundar Minjaverndar hf. 2025

Boðað hefur verið til aðalfundar Minjaverndar hf. í samræmi við 11. gr. samþykktu félagsins, þann 27. maí nk. kl. 16.00 á Grand hóteli við Sigtún í Reykjavík.

Í samræmi við lið 4.4 í Almennri eigandastefnu Reykjavíkurborgar þarf samþykki borgarráðs til beiðingar réttinda eigandafyrirsvars vegna framlagðra tillagna. Eftirfarandi tillögur verða lagðar fram til afgreiðslu á aðalfundi Minjaverndar hf.:

Dagskrárliður 1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár.

Dagskrárliður 2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt endurskoðunarskýrslu endurskoðanda félagsins.

Dagskrárliður 3. Ákvörðun um meðferð hagnaðar eða taps félagsins á reikningsárinu.

Dagskrárliður 4. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna og endurskoðanda fyrir liðið starfsár.

Dagskrárliður 5. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins, ef borist hafa.

Dagskrárliður 6. Kosning stjórnar sbr. 17. grein samþykktu.

Dagskrárliður 7. Kosning endurskoðanda sbr. 21. grein samþykktu.

Lagt er til að tillögur 1, 2, 3, 4, 5 og 7 verði samþykktar.

Varðandi dagskrárlið 5, þá eru lagðar til þær breytingar á samþykktum félagsins að stjórnarmönnum verði fækkað úr 5 í 3 og varamenn verði áfram 3.

Varðandi dagskrárlið 6 þá skipa þrír einstaklingar og tveir til vara stjórn Minjaverndar hf. samkvæmt núverandi samþykktum. Í tillögu að breytingum á samþykktum þá er gert ráð fyrir því að Reykjavíkurborg eigi einn aðalfulltrúa og einn til vara. Borgarráð samþykkti tillögu tilnefningarnefndar á fundi sínum 8. maí sl. að tilnefna Guðbrand Benediktsson sem aðalmann og Helenu Rós Sigmarsdóttur sem varamann.

Málið er trúnaðarmál fram yfir aðalfund Minjaverndar sem haldinn verður 27. maí 2025.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:
Fundargögn aðalfundar Minjaverndar hf.



Reykjavík

Minjavernd



Viðtakendur:

Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur 101 Reykjavík.

Fjármálaráðuneyti, Arnarhváli 101 Reykjavík.

Minjar sjálfseignarstofnun, b.t. Stefáns Friðfinnssonar form.
Laugarásvegi 37, 104 Reykjavík.

Reykjavík 24. apríl 2025.

Aðalfundur Minjaverndar hf. verður haldinn mánudaginn 5. maí n.k. á Grand hóteli við Sigtún í Reykjavík og hefst kl. 16.00.

Dagskrá:

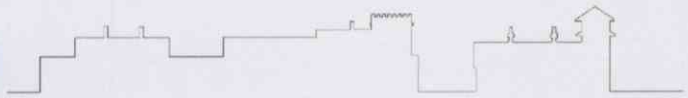
1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt endurskoðunarskýrslu endurskoðanda félagsins.
3. Ákvörðun um meðferð hagnaðar eða taps félagsins á reikningsárinu.
4. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna og endurskoðanda fyrir liðið starfsár.
5. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins, ef borist hafa.
6. Kosning stjórnar sbr. 17. grein samþykktu.
7. Kosning endurskoðanda sbr. 21. grein samþykktu.
8. Önnur mál.

Virðingarfyllst,

Minjavernd hf.

Þróstur Ólafsson form. stjórnar.
Þorsteinn Bergsson framkv.stj.

Minjavernd



Reykjavíkurborg

Ráðhúsi Reykjavíkur

bt. Þorsteins Gunnarssonar borgarritara.

Reykjavík 8. maí 2025.

Efni:

Vísað er til fundarboðs um aðalfund Minjaverndar hf. þann 27. maí nk. og fyrirspurnar um einstök atriði í fundarboði.

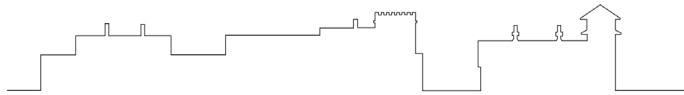
1. Varðandi meðferð hagnaðar eða taps í ársreikningum Minjaverndar, þá er það bundið í 3. grein stofnsamnings að færslur fara á höfuðstól.
2. Stjórnarlaun hafa alla tíð verið ákveðin á aðalfundi. Þau hafa liðin tvö ár verið óbreytt eða kr. 495 þúsund kr. Greitt er tvöfalt fyrir formann og hlutfallslega til varamanna eftir fundarsetu. Fyrir árið 2021 voru þau 470 þúsund en sem fyrr segir 495 þúsund fyrir 2022 og 2023.
3. Endurskoðandi Minjaverndar er Gunnar Þorvarðarson, löggiltur endurskoðandi hjá Deloitte.

Með kveðju,

f.h. Minjaverndar hf.,

Þorsteinn Bergsson.

Minjavernd



Skýrsla stjórnar Minjaverndar hf. fyrir starfsárið 2024.

Á aðalfundi Minjaverndar hf. þann 30. apríl 2024 voru eftirtalin kjörin í stjórn félagsins: Sem aðalmenn Þröstur Ólafsson, Þórhallur Arason, Sólveig Pétursdóttir, Óli Jón Hertervig og Ólöf Örvarsdóttir. Sem varamenn Stefán Friðfinnsson, Hrafn Hlynsson og Nikulás Úlfar Másson. Endurskoðendur félagsins eru Deloitte, Gunnar Þorvarðarson löggiltur endurskoðandi. Á fyrsta fundi nýrrar stjórnar var Þröstur Ólafsson kjörinn formaður stjórnar og Þórhallur Arason varaformaður. Framkvæmdastjóri félagsins er Þorsteinn Bergsson. Stjórn Minjaverndar hélt 7 bókaða stjórnarfundum á starfsárinu. Hér verður gerð grein fyrir helstu atriðum í starfsemi félagsins.

Framkvæmdir eða áform Minjaverndar í Reykjavík.

Árið 2014 var gengið frá tveim samningum milli Reykjavíkurborgar og Minjaverndar um nokkur hús. Annars vegar rammasamningi um Gröndalshús, StóraSel, Norðurpól, Hringbraut 116-118 og Sóttvarnarhúsið við Ánanaust. Hins vegar samningi um yfirtöku Minjaverndar á húsunum Hverfisgötu 61, Laugavegi 36 og Grettisgötu 17.

Minjavernd lauk við endurgerð Gröndalshúss 2017, StóraSels 2019 og Laugavegs 36 2020, en það var flutt að Starhaga 1. Reykjavíkurborg hélt eignarhaldi að Gröndalshúsi að endurgerð lokinni, en StóraSel og Laugavegur 36 hafa verið seld. Á árinu var að mestu lokið við endurgerð húsanna frá Hverfisgötu 61 og Grettisgötu 17 á lóðum að Grettisgötu 9a og 9b og annað húsið selt á árinu. Norðurpóllinn verður staðsettur á Hlemmi. Unnið er að deiliskipulagi þar og aðaluppdráttum í framhaldi.

Storð ehf. – Þjónustusamningur.

Minjavernd hefur annast umfangsmiklar viðgerðir á Hegningarhúsinu við Skólavörðustíg á liðnum árum. Félagið Storð ehf tók það hús yfir árið 2023 ásamt fleiri húsum í opinberri eigu. Húsum sem þykja varðveisluverð en eru ekki í almennum rekstri ríkis. Gerður var þjónustusamningur milli Storðar og Minjaverndar og hefur Minjavernd því haft umsjón með rekstri og viðhaldi þeirra eigna. Auk Hegningarhússins eru þetta gamli Kennaraskólinn við Laufásveg, Stýrimannaskólinn við Öldugötu og svonefndur Landhelgisgæslureitur við Ánanaust.

Yfirlæknishús að Vífilstöðum og fleiri hús.

Minjavernd hefur á liðnum árum tekið að sér ýmis verkefni fyrir Framkvæmdasýslu-Ríkiseignir. Meðal annars við Yfirlæknishúsið að Vífilstöðum, Alþingishús og Þjóðleikhús.

Viðfangsefni eða áform Minjaverndar úti á landi – Ólafsdalur.

Minjavernd gerði tvo samninga við ríkissjóð árið 2015 um uppbyggingu í Ólafsdal í Gilsfirði. Þar stóð þá einungis uppi eitt hús, Skólahúsið, sem Torfi Bjarnason, frumkvöðull og stofnandi Bændaskólans reisti 1896. Skólann stofnaði hann 1880 og rak hann þar til 1907 ásamt Guðlaugu Zakaríasdóttur konu sinni. Þetta var einn fyrsti bændaskólinn á landi hér sem

kunnugt er og voru fjölmargar nýjungar í landbúnaði þess tíma ættaðar þaðan. Alls útskrifuðust 156 nemar frá skólanum á þessum 27 árum. Ummerki flestra þeirra húsa sem voru fallin voru og eru enn greinileg og töluverðar upplýsingar og heimildir eru til staðar um flest þeirra.

Minjavernd hefur unnið að þróun þessa verkefnis og uppbyggingu í Ólafsdal allt frá 2016 og er verkefnið nú vel hálfnað. Þetta er mjög umfangsmikið verkefni og stofnað hefur verið félagið Ólafsdalur ehf utan um það. Minjavernd mun á árinu 2025 leggja allar sínar eignir og skuldir sem þessu tengjast inn í Ólafsdal ehf. Jafnframt mun félagið Storð ehf. leggja til þess fjármuni og landspildu og verða við það meirihluta eigandi. Með þessum hætti er framtíð þessa verkefnis tryggð og er gert ráð fyrir að rekstur hefjist á staðnum sumarið 2027

Í húsunum öllum verður rekin menningartengd ferðaþjónusta, gisting og greiðasala, hvar sögu búnaðarskólans verður gerð góð skil í upplifun gesta. Þess utan verður ábúð í dalnum allt frá landnámi dregin upp m.a. með frágangi á rúst landnámsskála innar í dalnum og gerð göngustíga hvar gestir geta kynnt sér fjölda skráðra minja. Markmiðið er að endurreistur verði Ólafsdalur áhugaverður og eftirsóttur viðkomustaður ferðamanna. Þetta er stórt verkefni og mun taka til sín umtalsvert fjármagn.

Útgáfustarfsemi, kynningarefni.

Minjavernd hefur á liðnum árum merkt hvert verkefni félagsins með skildi af steiptum kopar með ágripi af sögu. Árið 2017 var gefin út bókin Litbrigði húsanna með fróðleik um fjölda verkefna. Jafnframt á félagið mikið af myndum og upplýsingum um verkefni, auk hreyfimynda.

Fjárhagsstaða, uppgjör og afkoma Minjaverndar hf.

Afkoma Minjaverndar á árinu 2024 samkvæmt samstæðureikningi var neikvæð um 39.6 milljónir króna. Rekstur einkenndist af skammtímaskuldum og hárrí vaxtabyrði. Á því mun hins vegar verða breyting á árinu 2025. Rekstrartekjur samstæðu námu um 240.5 millj. kr., rekstargjöld um 258.4 millj. kr., og þar af afskriftir og niðurfærslur eigna um 47.4 millj. kr.. Fjármagnsliðir voru neikvæðir um 23.4 millj. kr. Eignir samstæðu námu í árslok 1.410 millj. kr. og skuldir um 1.224 millj. kr. Eigið fé var því um 186 millj. kr.

Niðurlag.

Staða Minjaverndar hf. er viðunandi og fjárhagsleg staða til að standa straum af þeim verkefnum sem fyrir liggja einnig. Undanfarin ár hefur félagið unnið að verkefnum sem vitað var að greiða þyrfti með í framkvæmd. Fyrir bragðið hefur gengið nokkuð á eigið fé félagsins. Með verkalokum húsa á Grettisgötu og breyttu fyrirkomulagi uppbyggingar í Ólafsdal er gert ráð fyrir að fjárhagsstaða félagsins batni verulega á árinu 2025. Fram undan eru jafnframt verkefni sem skapa munu auknar tekjur. Eftir að félagið hvarf frá því að vera fasteignaeigandi í þeim mæli sem var og sneri starfi að miklu leyti að þróun verkefna tengdum endurgerð húsa hefur það selt allar sínar fjárfestingaeignir.

Pröstur Ólafsson formaður stjórnar
Þorsteinn Bergsson framkvæmdastjóri.

SAMÞYKKTIR

fyrir Minjavernd hf.

I. kafli

Nafn félagsins, heimili og tilgangur

1. gr.

Félagið er hlutafélag. Nafn þess er Minjavernd hf.

2. gr.

Heimili félagsins er að Gullsléttu 14, Reykjavík. Varnarþing félagsins er í Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er að stuðla að varðveislu mannvirkja og mannvistarleifa hvarvetna á Íslandi sem hafa menningarsögulegt gildi í víðtækasta skilningi. Í því skyni er félaginu m.a. heimilt að endurbyggja gömul mannvirki og taka þátt í uppbyggingu svæða til að varðveita byggingasögulegt útlit, skipulag og götumyndir. Hagnaði og eignum félagsins má einungis ráðstafa í þágu tilgangs félagsins eins og hann er skilgreindur í þessari grein. Félaginu er í því skyni heimilt að kaupa og selja eignir, veita styrki eða lán, annast eignaumsýslu og eiga samstarf við einstaklinga, félagasamtök, sveitarfélög og ríki eða stofnanir þess, enda séu slíkar ráðstafanir gerðar í þágu tilgangs félagsins samkvæmt þessari grein. Eigendum er óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu.

II. kafli

Hlutfé félagsins

4. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 173.933.534,- hundrað sjötíu og þrjár milljónir níu hundruð þrjátíu og þrjú þúsund fimm hundruð þrjátíu og fjórar krónur. Hlutir skiptast í það margfeldi króna sem hver einstakur hluthafi á í félaginu.

Hluthafafundur einn getur ákveðið frekari hækkun hlutafjár, hvort heldur er með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta og þarf til þess sama magn atkvæða og þarf til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

5. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá. Í hlutaskrá skulu hlutir skráðir í númerroð og skal fyrir sérhvern hlut greint frá nafni eiganda, kennitölu og heimilisfangi.

Hlutaskráin skal geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

6. gr.

Engin sérréttindi fylgja neinum hlutum í félaginu. Hluthafar eru ekki skyldir að þola innlausn á hlutum sínum.

7. gr.

Félaginu er heimilt að eiga eigin hluti að því marki sem landslög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft. Félagið má ekki veita lán út á hluti sína.

8. gr.

Hluti í félaginu má selja og veðsetja nema lög kveði á um annað.

Eigendaskipti á hlutum í félaginu taka ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega og skal þá breyta hlutaskrá til samræmis, sbr. 5. mgr. 30. greinar laga um hlutafélög.

Sá sem eignast hlut í félaginu getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutunum.

Gagnvart félaginu skal hlutaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti á hlutum í félaginu. Fundarboð og allar tilkynningar skulu sendar til þess aðila sem skráður er eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins. Ber félagið enga ábyrgð á því ef tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna félaginu um eigenda- eða aðsetursskipti.

9. gr.

Hver hluthafi er skyldur til, án sérstakrar skuldbindingar, að hlíta samþykktum félagsins eins og þær eru nú eða þeim kann síðar að verða breytt á löglegan hátt.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

III.kafli

Hluthafafundir

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins, innan þeirra marka sem samþykktir þessar og landslög setja er í höndum lögmætra hluthafafunda.

Rétt til að sækja hluthafafundi félagsins hafa hluthafar, umboðsmenn þeirra og ráðgjafar, endurskoðandi félagsins og framkvæmdastjóri.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt og dagsett umboð. Umboð gildir aldrei lengur en 1 ár frá dagsetningu þess. Umboð má hvenær sem er afturkalla.

Hluthafa er heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa. Ráðgjafi hefur hvorki málfrelsi, tillögurétt né atkvæðisrétt á hluthafafundum.

Endurskoðandi félagsins og framkvæmdastjóri hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar. Stjórn félagsins er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum fundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

11. gr.

Aðalfund skal halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert. Skal til hans boðað með auglýsingum í dagblöðum eða á annan sannanlegan hátt með minnst viku fyrirvara. Dagskrár skal getið í fundarboðinu.

Aðalfundur er lögmætur ef löglega er til hans boðað og eigendur a.m.k. fimmtungs• hlutafjár í félaginu sækja fundinn.

Til hluthafafunda skal boða með minnst viku fyrirvara. Séu allir hluthafar mættir geta þeir gefið undanþágu frá þessu ákvæði. Boða skal hluthafafundi með sama hætti og boðun aðalfundar.

Hluthafafundi skal halda þegar stjórn félagsins þykir þörf á, skv. fundarályktum eða hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hluta hlutafjárins krefjast þess skriflega og tilgreina fundarefni. Þá skal stjórnin boða til aukafundar innan 14 daga frá því að krafan berst henni.

12. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt endurskoðunarskýrslu endurskoðanda félagsins.
3. Ákvörðun um meðferð hagnaðar eða taps félagsins á reikningsárinu.
4. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna og endurskoðanda fyrir liðið starfsár.
5. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins, ef borist hafa.
6. Kosning stjórnar, sbr. 17. grein.
7. Kosning endurskoðanda, sbr. 21. grein.
8. Önnur mál.

13. gr.

Hver hluthafi á rétt á að fá ákveðið mál til meðferðar á hluthafafundi ef hann gerir skriflega kröfu um það til félagsstjórnar með það löngum fyrirvara að unnt sé samkvæmt samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundarins.

Í fundarboði skal greina málefni þau sem taka á til meðferðar á hluthafafundi. Viku fyrir hluthafafund hið skemmsta skal dagskrá, endanlegar tillögur, svo og ársreikningur og skýrsla endurskoðanda, sé um aðalfund að ræða, lögð fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins.

Mál sem ekki hafa verið greind í dagskrá er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á hluthafafundi nema með samþykki allra hluthafa félagsins.

Löglega frambornar viðauka- og breytingartillögur má bera upp á fundinum sjálfum, enda þótt þær hafi ekki legið frammi hluthöfum til sýnis.

14. gr.

Formaður félagsins, eða annar stjórnarmaður í hans stað, setur hluthafafund og stjórnar kjöri fundarstjóra, sem stýrir hluthafafundi og lætur kjósa fundarritara.

Þegar fundur hefur verið settur skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn hluthafa, sem fund sækja til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir. Skrá þessi skal notuð þar til hluthafafundur kann að breyta henni.

15. gr.

Fundarritari heldur fundargerðarbók. í fundargerðarbók skal skrá ákvarðanir hluthafafundar ásamt úrslitum atkvæðisgreiðslna. Skrá yfir viðstadda hluthafa og umboðsmenn þeirra skal færð í fundargerðarbók eða fylgja henni. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerðarbók.

Í síðasta lagi fjórtán dögum eftir hluthafafund skulu hluthafar eiga aðgang að fundargerðarbók eða staðfestu endurriti fundargerðar á skrifstofu félagsins. Fundargerðarbók skal varðveitt með tryggilegum hætti.

Skráðar fundargerðir skulu vera full sönnun þess sem gerist á fundum.

16. gr.

Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverjum krónu hlut í félaginu.

Á hluthafafundum ræður afl atkvæða nema öðru vísi sé fyrir mælt í samþykktum þessum eða landslögum. Nú verða atkvæði jöfn við kosningar í félaginu og ræður þá hlutkesti úrslitum. Atkvæðagreiðslur skulu vera skriflegar ef einhver atkvæðisbærra fundarmanna krefst þess.

Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a) Að skylda hluthafa til þess að leggja fram fé og annað í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar.
- b) Að skylda hluthafa til að þola innlausn hluta sinna að einhverju leyti eða öllu, nema félaginu sé slitið eða hlutaféð löglega fært niður.
- c) Að breyta ákvæðum samþykktanna um forréttindi, um atkvæðisrétt, ef forgangshlutir skyldu verða gefnir út, eða um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra í milli.

IV. kafli

Stjórn félagsins

17. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð 3 mönnum og 3 mönnum til vara kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra skal fara að lögum. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal.

Stjórnin kýs sér formann, varaformann og ritara úr sínum hópi og skiptir að öðru leyti með sér verkum eftir því sem þurfa þykir.

Kosning stjórnar skal framkvæmd sem meirihluta kosning milli einstaklinga. Ef hluthafar sem ráða yfir að minnsta kosti 1/5 hlutafjárins krefjast þess, skal beita margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm sólarhringum fyrir aðalfund. Ef atkvæði falla jöfn við stjórnarkjör skal beita hlutkesti.

18. gr.

Formaður kveður stjórnina til fundar og stýrir honum. Fundi skal halda hvenær sem hann telur þess þörf. Formanni er auk þess skylt að boða stjórnarfund að kröfu eins stjórnarmanna eða framkvæmdastjóra. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnar er mættur. Afl atkvæða ræður úrslitum nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum þessum eða öðrum fyrirmælum.

Stjórnendur skulu halda gerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta hana með undirskrift sinni.

19. gr.

Stjórn félagsins hefur æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra félagsins og ákveður starfskjör hans. Félagsstjórn og framkvæmdastjóri fara saman með stjórn félagsins.

Einungis félagsstjórn getur veitt prókúruumboð fyrir félagið. Undirskrift tveggja stjórnarmanna nægir til að skuldbinda félagið. Að öðru leyti fer um ábyrgð vald og störf stjórnar skv. lögum.

20. gr.

Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins og skal í þeim efnum fara eftir þeirri stefnu og fyrirmælum sem félagsstjórn hefur gefið. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Slíkar ráðstafanir getur framkvæmdastjóri aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild frá félagsstjórn nema ekki sé unnt að bíða ákvarðana félagsstjórnar án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins. Í slíkum tilvikum skal félagsstjórn tafarlaust tilkynnt um ráðstöfunina.

Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald og fjárreiður félagsins séu í samræmi við lög og góðar venjur og að meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti.

Framkvæmdastjóri ræður starfsmenn félagsins en hann skal hafa samráð við stjórnina um ráðningu helstu starfsmanna. Hann segir og upp starfsmönnum og fjallar um launamál þeirra.

V. kafli

Reikningar og endurskoðun

21. gr.

Á aðalfundi skal kjósa félaginu endurskoðanda til eins árs í senn og skal sá vera löggiltur endurskoðandi eða endurskoðunarfélag. Skal hann rannsaka reikninga félagsins og öll reikningsgögn fyrir hvert starfsár og hafa aðgang að öllum bókum og skjölum félagsins í þeim tilgangi.

Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna félagsins eða starfsmanna. Um hæfi og hlutgengi við kosningu endurskoðanda fer að öðru leyti að lögum.

Starfsár félagsins og reikningsár er almanaksárið. Stjórn félagsins semur á hverju ári ársreikning sem skal innihalda rekstrarreikning, efnahagsreikning, fjárstreymisyfirlit og skýringar.

Ársreikningur skal gerður samkvæmt lögum og góðri reikningsskilavenju, bæði að því er varðar mat á hinum ýmsu liðum, uppsetningu, sundurliðun, skýringar og heiti liða.

22. gr.

Einum mánuði fyrir aðalfund ár hvert skal stjórn félagsins hafa lokið samningu ársreiknings fyrir liðið starfsár og senda hann endurskoðanda. Endurskoðandi skal gera endurskoðunarskýrslu í samræmi við ákvæði laga um ársreikninga sem leggja skal fyrir aðalfund. Ársreikningur með undirritun stjórnenda og áritun endurskoðanda skal lagður fram í síðasta lagi viku fyrir aðalfund.

VI. kafli

Breytingar á samþykktum félagsins

23. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða hluthafafundi með atkvæðum hluthafa enda hljóti breytingarnar samþykki minnst $\frac{2}{3}$ hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa er ráða yfir minnst $\frac{2}{3}$ hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum. Ekki er heimilt að breyta ákvæðum samþykktu þessara um tilgang félagsins, breytingar á samþykkuðum um ráðstöfun hagnaðar og eigna hvort heldur er almennt eða við slit.

Tillagna um breytingar á samþykktum skal geta í fundarboði.

VII. kafli

Slit á félaginu

24. gr.

Með tillögur um skipti og slit á félaginu skal fara eins og með breytingar á samþykktum þessum. Hið sama á við um hvers konar samruna eða sameiningu félagsins við önnur félög og um sölu á öllum eignum þess.

Ákvörðun um félagsslit skal tekin af hluthöfum er ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um að slíta eða skipta félaginu, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Eigi er heimilt að raðstafa eignum nema í samræmi við tilgang félagsins.

Hafi hlutahafafundur tekið ákvörðun um félagsslit, skal þegar í stað tilkynna það til hlutafélagsskrá.

VIII. kafli

Önnur ákvæði

25. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Reykjavík, xx. maí 2025

Minjavernd hf.
Samstæðuársreikningur
2024

Minjavernd hf.
Gullsléttu 14
162 Reykjavík
kt. 700485-0139

Minjavernd hf.

Samstæðuársreikningur

2024

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðenda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8-13

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Minjavernd hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Minjaverndar hf. fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2024, efnahag hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, 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 endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Minjavernd hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Minjaverndar hf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó 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 samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. 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, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

Áritun óháðs endurskoðanda

- Ályktum um notkun stjórnenda 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 viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir 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 samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggtrar myndar.
- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Kópavogi, / 2025

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Minjaverndar ehf. fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Meginstarfsemi félagsins er að stuðla að varðveislu mannvirkja og mannvistarleif hvarvetna á Íslandi, ennfremur útleiga fasteigna.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 241,7 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 68,6 millj. kr.) og hækkuðu því um 173 millj. kr. milli ára eða um 252%. Tap félagsins á árinu 2024 nam 39,4 millj. kr. (2023: tap að fjárhæð 30,5 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 185,9 millj. kr. í árslok (árslok 2023: 225,3 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 281,7 millj. kr. (2023: 281,7 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 13,2% (árslok 2023: 20,5%).

Ársreikningur sýnir þunga vaxtabyrði og skammtíma fjármögnun verkefna. Þau verkefni sem Minjavernd bar á árinu og eru í skammtíma fjármögnun voru Ólafsdalur og tvö hús á Grettisgötu. Annað húsið á Grettisgötu var selt á árinu, en hitt í ársbyrjun 2025. Á því ári verða lán því verki tengd gerð upp auk þess sem gengið verður frá uppgjöri við Reykjavíkurborg, en verkefnið byggist á samningi aðila frá 2014. Unnið var mikið á árinu að lausn á fjármögnun og sýn að verkalokum verkefnis í Ólafsdal. Niðurstaða liggur fyrir og mun Minjavernd leggja eignir sínar og skuldir tengdar Ólafsdal inn í félagið Ólafsdal ehf. Félagið Storð ehf mun jafnframt koma inn í það félag með viðbót af hlutafé í formi reiðufjár og landspildu. Liggja fyrir því heimildir í fjárlögum. Að þeim breytingum afstöðnum mun Minjavernd eiga minnihluta í Ólafsdal ehf, en sýn og framtíð verkefnisins verður tryggð. Skuldir Minjaverndar munu verða hverfandi að þessum málum afstöðnum.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var 7 (2023: 7).

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins voru þrír hluthafar í félaginu:

	Hlutdeild	Hlutir
Ríkissjóður.....	38%	107.834.269
Reykjavíkurborg.....	38%	107.834.269
Minjar sjálfseignarstofnun.....	23%	66.103.787
Samtals.....	100%	281.772.325

Stjórn og framkvæmdastjóri Minjaverndar hf. staðfestir hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, / 2025.

Í stjórn

stjórnarformaður

Þróstur Ólafsson

Óli Jón Hertervig

Sólveig Pétursdóttir

Þórhallur Arason

Ólöf Örvardsdóttir

Framkvæmdastjóri

Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur		240.523.754	68.589.573
Hagnaður af sölu eigna		(37.175.233)	5.791.209
Kostnaðarverð seldrar þjónustu		(137.012.808)	(19.278.459)
Annar rekstrarkostnaður		(73.947.144)	(56.975.616)
Afskriftir fastafjármuna		(10.270.862)	(11.652.596)
Rekstrartap		(17.882.293)	(13.525.889)
Fjármunatekjur		56.487	4.269.698
Fjármagnsgjöld		(23.511.441)	(23.948.774)
Gengismunur og framvirkir samningar		0	0
		(23.454.954)	(19.679.076)
Tap fyrir skatta		(41.337.247)	(33.204.965)
Tekjuskattur	5	1.697.157	2.678.839
Tap ársins		(39.640.090)	(30.526.126)

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Framkvæmdir		875.387.578	754.213.753
Fasteignir	6	309.150.412	315.591.046
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum	8	500.000	0
Aðrir rekstrarfjármunir	6	14.429.570	18.259.798
		<u>1.199.467.560</u>	<u>1.088.064.597</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		210.295.886	7.757.108
Handbært fé		117.605	2.126.355
		<u>210.413.491</u>	<u>9.883.463</u>
Eignir		<u>1.409.881.051</u>	<u>1.097.948.060</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	10		
Hlutfé		281.772.325	281.772.325
Lögbundinn varasjóður		1.320.087	1.320.087
Óráðstafað eigið fé		(97.472.777)	(57.832.687)
Eigið fé		<u>185.619.635</u>	<u>225.259.725</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	190.998.377	601.312.387
Tekjuskattsskuldbinding	12	12.258.683	13.955.840
		<u>203.257.060</u>	<u>615.268.227</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		205.600.709	87.023.008
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	682.877.407	6.575.172
Skuldir við lánastofnanir		69.912.487	148.771.616
Aðrar skammtímaskuldir		62.613.753	15.050.312
		<u>1.021.004.356</u>	<u>257.420.108</u>
Skuldir		<u>1.224.261.416</u>	<u>872.688.335</u>
Eigið fé og skuldir		<u>1.409.881.051</u>	<u>1.097.948.060</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrartap		(17.882.293)	(13.525.889)
Afskriftir		10.270.862	11.652.596
Sölutap (-hagnaður) fastafjármuna		37.175.233	(5.791.209)
Hækkun skuldbindinga		0	0
Veltufé frá (til) rekstrar án vaxta og skatta		29.563.802	(7.664.502)
Aðrar rekstrartengdar eignir (hækkun), lækkun		(22.980.166)	18.458.709
Rekstrartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)		132.215.445	(46.847.612)
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta og skatta		138.799.081	(36.053.405)
Innborgaðir vextir og arður		56.487	4.212.658
Greiddir vextir		(16.354.053)	(14.870.964)
Handbært fé frá (til) rekstrar		122.501.515	(46.711.711)
Fjárfestingahreyfingar			
Lagt í framkvæmdir/seldar framkvæmdir		(315.862.529)	(279.892.014)
Keyptir/seldir eignarhlutar í hlutdeildarfélagum		(500.000)	0
Breytingar tengdar fastafjármunum		0	49.160.308
		(316.362.529)	(230.731.706)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(287.560.207)	(20.086.981)
Nýjar langtímaskuldir		558.271.600	237.328.400
(Lækkun)/hækkun á skammtímask. við lánastofn.		(78.859.129)	62.328.353
		191.852.264	279.569.772
(Lækkun), hækkun handbærs fjár		(2.008.750)	2.126.355
Handbært fé í upphafi árs		2.126.355	0
Handbært fé í lok árs		117.605	2.126.355

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Minjavernd hf. (félagið) er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Minjavernd hf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Gullsléttu 14, 162 Reykjavík.

Ársreikningur þessi hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélagið er Hafnarey ehf. kt. 510515-0720, Gullsléttu 14, 162 Reykjavík, félagið er að fullu í eigu Minjaverndar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Samstæðuársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2024	2023
Laun og annar starfsmannakostnaður	129.980.689	115.493.955
Meðalfjöldi stöðugilda	7	7

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 24 milljónum króna á árinu (2023: 23,6 milljónir).

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 1,9 milljónum króna (2023: 2,7 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður. Aðeins er greiddur tekjuskattur í Hafnarey ehf. þar sem Minjavernd er undanþegin tekjuskatti skv. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/200

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Tap fyrir skatta	(41.337.247)		(33.204.965)	
Skatthlutfall	8.267.449	20,0%	6.640.993	20,0%
Breyting á tekjuskattshlutfalli	(85.067)	0,2%		0,0%
Undanþegið tekjuskatti	(6.481.045)	15,7%	(3.958.114)	11,9%
Aðrir liðir	(4.180)	0,0%	(4.040)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	1.697.157	(4,1%)	2.678.839	(8,1%)

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Fasteignir og lóðir	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Staða 1.1.2023	248.481.875	52.216.562	300.698.437
Eignfært á árinu	73.549.805	10.278.000	83.827.805
Selt og aflagt á árinu	0	(10.817.436)	(10.817.436)
Staða 1.1.2024	322.031.680	51.677.126	373.708.806
Staða 31.12.2024	322.031.680	51.677.126	373.708.806
Afskriftir			
Staða 1.1.2023	0	28.205.366	28.205.366
Afskrift ársins	6.440.634	5.211.962	11.652.596
Staða 1.1.2024	6.440.634	33.417.328	39.857.962
Afskrift ársins	6.440.634	3.830.228	10.270.862
Staða 31.12.2024	12.881.268	37.247.556	50.128.824
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	248.481.875	24.011.196	272.493.071
Staða 1.1.2024	315.591.046	18.259.798	333.850.844
Staða 31.12.2024	309.150.412	14.429.570	323.579.982
Fasteignamat og vátryggingamat eigna samstæðunnar í árslok:		Fasteignamat	Vátrygginga- mat
Fasteignir og lóðir		255.950.000	407.100.000
Vélar og tæki, eignatryggingar og aðrar lausafjártryggingar		0	2.452.330.870

7. Félög í samstæðu

	Eignarhlutur	Meginstarfsemi
Eignarhlutar í dótturfélögum:		
Hafnarey ehf., Gullsléttu 14, Reykjavík	100,00%	Fasteignafélag

Skýringar

8. Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð	Gangvirði
Eignarhlutar í dótturfélögum:				
Ólafsdalur ehf., Gullslétta 14, 162 Reykjavík	100,00%	500.000	500.000	500.000
Breyting eignarhluta í hlutdeildarfélagum greinist þannig:			2024	2023
Staða í ársbyrjun			0	0
Keypt á árinu			500.000	0
Staða í árslok			500.000	0

9. Framkvæmdir

Framkvæmdir greinast þannig:

	2024	2023
Norðurpóll	23.980.255	17.689.742
Grettisgata 9	216.075.233	196.400.724
Landhelgisgæslureitur	0	646.775
Ólafsdalur	635.332.090	539.476.512
Staða í ársbyrjun 2024	875.387.578	754.213.753

Vextir eru færði til hækkunar á bókfærðu verði framkvæmda. Eignfærðir vextir á árinu 2024 námu samtals kr. 98,9 (2023: kr. 55.300.634)

Vátryggingarverð framkvæmda nam 997 milljónum í árslok.

10. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	281.772.325	100%	281.772.325
	281.772.325	100,0%	281.772.325

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 281.772.325 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

Eigið fé greinist þannig:

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2023	281.772.325	1.320.087	(27.306.561)	255.785.851
Hagnaður/(tap) ársins		0	(30.526.126)	(30.526.126)
Eigið fé 1.1.2024	281.772.325	1.320.087	(57.832.687)	225.259.725
Hagnaður/(tap) ársins		0	(39.640.090)	(39.640.090)
Eigið fé 31.12.2024	281.772.325	1.320.087	(97.472.777)	185.619.635

Skýringar

11. Langtímaskuldir

	Aðrar langtímaskuldir		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir í erlendra mynt	0	0	0	0
Skuldir í íslenskum krónum	0	0	873.875.784	596.218.563
	0	0	873.875.784	596.218.563
Ógjaldf. eftirstöðv. lántökukostn.				
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(682.877.407)	(6.575.172)
Langtímaskuldir í árslok	0	0	190.998.377	589.643.391

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023
Næsta árs afborganir	682.877.407	6.575.172
Afborganir 2026/2025	9.757.198	404.271.255
Afborganir 2027/2026	9.757.198	6.575.172
Afborganir 2028/2027	9.757.198	6.575.172
Afborganir 2029/2028	9.757.198	6.575.172
Afborganir 2030/2029	9.757.198	6.575.172
Afborganir síðar	142.212.388	159.071.448
	873.875.785	596.218.563

Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:

	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir við lánastofnanir.....	11,0%	10,5%

12. Tekjuskattseign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2024	2023
Staða í ársbyrjun	(13.955.840)	(16.634.679)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	1.953.819	2.678.839
Staða í árslok	(12.002.021)	(13.955.840)

Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2024	31.12.2023
Varanlegir rekstrarfjármunir	(15.975.321)	(16.305.000)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	3.973.300	2.349.160
	(12.002.021)	(13.955.840)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Frá hagnaði ársins 2025 / 2024	11.745.802	11.745.802
Frá hagnaði ársins 2026 / 2025	8.120.698	0
	19.866.500	11.745.802

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

Skýringar

13. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Félagið hefur sett eignir að veði til tryggingar skuldbindingum sínum. Veðsetningum sundurliðast á eftirfarandi hátt eftir eignum. Til samanburðar er bókfært verð eignanna.

Eign	Fjárhæð lán	Bókfært verð eignar
Ólafsdalur	410.000.000	635.332.090
Gullslétta 14	200.755.575	309.150.412
Grettisgata 9	263.120.210	216.075.233
	<u>873.875.785</u>	<u>1.160.557.735</u>

Að auki á félagið kröfu á hendur kaupendum á Grettisgötu 9 að fjárhæð 178,9 milljónir í árslok

14. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Þann 28. mars 2025 var undirritaður kaupsamningur vegna sölu á Grettisgötu 9C, andvirði þeirrar sölu verður notað til greiðslu á láni sem er áhvílandi á eigninni í lok árs. Einnig hefur verið komist að samkomulagi milli Storðar ehf. og Minjaverndar um sölu eignum er tengjast Ólafsdal og munu skuldir áhvílandi á þeim eignum fylgja með.

15. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keypra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttar. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframmheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Skýringar

Skattamál

Skv. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt er móðurfélagið undanþegið skyldu til greiðslu tekjuskatts. Móðurfélagið greiðir fjármagnstekjuskatt af vaxtatekjum og söluhagnaði af verðbréfum.

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

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattseign er metin á reikningskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður við rekstrarreikning við sölu.

Viðskiptavild

Viðskiptavild myndast við sameiningar félaga eða kaup á rekstri og er mismunur á kaupverði og gangvirði hreinna eigna. Viðskiptavild er afskrifuð línulega á 10 árum.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Verksamningar

Verksamningar eru samningar þar sem kveðið er á um framleiðslu og sölu tiltekinnar vöru fyrir verkkaupa. Tekjur og gjöld af verksamningum eru færð samkvæmt áfangaaðferð og er áætlaður hagnaður innleystur hlutfallslega eftir því sem verki miðar. Áætlað tap af verki er gjaldfært strax. Verksamningar eru eignfærðir sem verk í vinnslu meðal veltufjármuna á söluverði miðað við framvindu verks. Innborganir verkkaupa á verk eru færðar til lækkunar á verksamningum. Þegar útgefnir reikningar á verk eru hærri en eignfært söluverð er mismunurinn færður sem fyrirframinnheimtar tekjur undir skammtímaskuldum. Þegar útgefnir reikningar á verk eru lægri en áfallnar tekjur af verki miðað við framvindu þess er mismunurinn færður sem verk í vinnslu meðal veltufjármuna.

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að fráðregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að samstæðan verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Skuldbindingar vegna vöruábyrgða eru færðar á söludegi viðkomandi vara og metnar af stjórnendum m.t.t. áætlaðs fjárútspreymis sem ábyrgðirnar kunna að valda í framtíðinni.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.