



Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026
MSS26030116

Tillögur vegna aðalfundar Minjaverndar hf. 2026

Boðað hefur verið til aðalfundar Minjaverndar hf. í samræmi við 11. gr. samþykktta félagsins, fimmtudaginn 7. maí n.k. á Grand hóteli við Sigtún í Reykjavík og hefst kl. 16.00.

Í samræmi við lið 4.4 í Almennri eigandastefnu Reykjavíkurborgar þarf samþykki borgarráðs til beitingar 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.

Samkvæmt ákvæðum samþykktta er hagnaður eða tap hverju sinni fært á höfuðstól.

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

Stjórn félagsins leggur til óbreytt stjórnarlaun, 510 þúsund fyrir allt árið, tvöfalt fyrir formann og hlutfallslega fyrir varamenn eftir mætingu.

Dagskrárliður 5: Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins, ef borist hafa. *Engar tillögur hafa borist.*

Dagskrárliður 6: Kosning stjórnar sbr. 17. grein samþykktta. *Sjá tillögu tilnefningarnefndar borgarráðs.*

Dagskrárliður 7: Kosning endurskoðanda sbr. 21. grein samþykktta. *Stjórn félagsins leggur til að Deloitte verði áfram endurskoðandi.*

Dagskrárliður 8: Önnur mál

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

Varðandi tillögu 6, þá leggur tilnefningarnefnd borgarráðs til að fulltrúar Reykjavíkurborgar í stjórn Minjaverndar hf. verði óbreyttir á þann hátt að Guðbrandur Benediktsson verði áfram aðalmaður og Helena Rós Sigmarsdóttir áfram varamaður.

Málið er trúnaðarmál fram yfir aðalfund Minjaverndar hf. sem haldinn verður 7. maí 2026.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

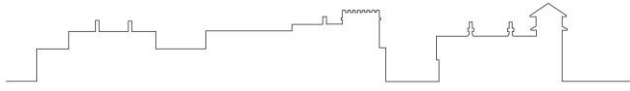
Hjálagt:

Fundargögn aðalfundar Minjaverndar hf.



Reykjavík

Minjavernd



Viðtakendur:

Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur 101 Reykjavík.- radhus@reykjavik.is.

Fjármálaráðuneyti, Arnarhváli 101 Reykjavík. – fjr@fjr.is.

Minjar sjálfseignarstofnun, b.t. Stefáns Friðfinnssonar form.
Laugarásvegi 37, 104 Reykjavík. – stefan@eav.is.

Reykjavík 24. apríl 2026.

Aðalfundur Minjaverndar hf. verður haldinn fimmtudaginn 7. maí n.k. á Grand hóteli við Sigtún í Reykjavík og hefst kl. 16.00.

Dagskrá:

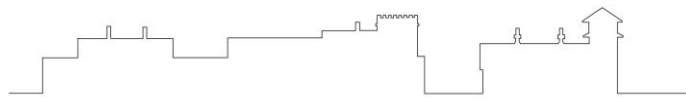
1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt endurskoðunarskýrslu endurskoðanda félagsins.
3. Ákvörðun um meðferð hagnaðar eða taps félagsins á reikningsárinu.
4. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna og endurskoðanda fyrir liðið 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



Skýrsla stjórnar Minjaverndar hf. fyrir starfsárið 2025.

Á aðalfundi Minjaverndar hf. þann 27. maí 2025 voru eftirtalin kjörin í stjórn félagsins: Sem aðalmenn Þröstur Ólafsson, Þórhallur Arason og Helena Rós Sigmarsdóttir. Sem varamenn Stefán Friðfinnsson, Hrafn Hlynsson og Guðbrandur Benediktsson. 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 6 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 endurbyggingu nokkurs fjölda húsa. Þeim verkefnum er nú öllum lokið utan endurbyggingu Norðurpóls sem fyrirhugað hefur verið að verði á Hlemmi.

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, svonefndur Landhelgisgæslureitur við Ánanaust auk fleiri eigna.

Verkefni unnin fyrir FSRE.

Minjavernd hefur á liðnum árum tekið að sér ýmis verkefni fyrir Framkvæmdasýslu-Ríkiseignir. Meðal annars við Yfirlæknishúsið að Vífilsstöðum, 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 félagið Ólafsdalur ehf.

var stofnað utan um það. Minjavernd lagði á árinu 2025 allar sínar eignir og skuldir sem þessu tengjast inn í Ólafsdal ehf. Jafnframt kom félagið Storð ehf. inn í Ólafsdal ehf. á árinu 2025 og lagði til þess fé og landspildu sem aukið hlutafé og varð við það meirihlutaeigandi. Með þessum hætti er framtíð þessa verkefnis talin 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 landnáamsskála 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. Unnin var sérstök heimildamynd um verkefni Franska spítalans og rætt hefur verið um gerð fleiri slíkra mynda.

Fjárhagsstaða, uppgjör og afkoma Minjaverndar hf.

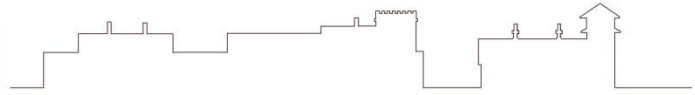
Afkoma Minjaverndar skv samstæðu á árinu 2025 var neikvæð um 45.8 milljónir króna. Rekstur einkenndist af skammtímaskuldum og hárrí vaxtabyrði. Á því mun hins vegar verða töluverð breyting á árinu 2026. Rekstrartekjur félagsins námu 387,4 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 240,5 millj. kr.) og hækkuðu því um 146,9 millj. kr. milli ára eða um 61%. Tap félagsins á árinu 2025 nam 45,8 millj. kr. (2024: tap að fjárhæð 39,6 millj.kr.). Eigið fé félagsins nam 140,0 millj. kr. í árslok (árslok 2024: 185,6 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 281,7 millj. kr. (2024: 281,7 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 22,5% (árslok 2024: 13.2%)

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 töluvert á eigið fé félagsins. Með verkalokum húsa á Grettisgötu skv samningi við Reykjavíkurborg og breyttu fyrirkomulagi uppbyggingar í Ólafsdal er gert ráð fyrir að fjárhagsstaða félagsins fari batnandi. 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 og þar með takmarkað tekjuöflun.

Pröstur Ólafsson formaður stjórnar
Þorsteinn Bergsson framkvæmdastjóri.

Minjavernd



131. fundur stjórnar Minjaverndar hf. var haldinn á Grand hotel við Sigtún þann 14. apríl 2026 kl. 15.30.

Fundinn sátu: Þröstur Ólafsson, Helena Rós Sigmarsdóttir, Þórhallur Arason, Gunnar Þorvarðarson lögg. endurskoðandi Minjaverndar hjá Deloitte og Þorsteinn Bergsson.

1. Þröstur Ólafsson setti fund og bar upp fundargerð 130. fundar. Fundargerðin var samþykkt.
2. Ársskýrsla og ársreikningar fyrir 2025.

Fyrir fundi lá ársskýrsla stjórnar, ársreikningar Minjaverndar hf., Hafnareyjar ehf. og samstæðu Minjaverndar hf. Jafnframt lá frammi ársreikningur Ólafsdals ehf. og enn fremur endurskoðunarskýrsla frá Deloitte.

Þorsteinn fór yfir helstu verkefni félagsins á árinu 2025, framvindu og stöðu. Ársskýrslan var samþykkt.

Tekinn var fyrir samstæðureikningur Minjaverndar hf. fyrir 2025. Þorsteinn las upp helstu tölur. Rekstrarniðurstaða samstæðu er neikvæð um kr. 45.7 milljónir. Farið var yfir forsendur og einstaka liði og borið saman við reikninga dóttur og hlutdeildarfélags. Fyrirspurnir voru ma. frá Helenu Rós og Þresti um hvort einhvers bæri að varast í rekstri. Það var ekki talið vera og skýringar komu við atriðum og fyrirspurnum. Ársreikningur samstæðu Minjaverndar var samþykktur.

Tekinn var fyrir ársreikningur Minjaverndar hf. Þorsteinn las upp helstu tölur og farið var yfir samhengi reikninga. Reikningurinn var samþykktur.

Tekinn var fyrir ársreikningur Hafnareyjar ehf. dótturfélags Minjaverndar. Farið var yfir helstu tölur og jafnframt farið yfir samhengi atriða. Ársreikningurinn var samþykktur.

Allir ársreikningarnir voru áritaðir.

Frammi lá ársreikningur Ólafsdals ehf., hlutdeildarfélags Minjaverndar hf. Greint var í umræðum frá áhrifum hans á niðurstöðu samstæðu. Minjavernd er þar eigandi að 46.48% á móti Storð ehf. með 53.52%. Formleg afgreiðsla þess ársreiknings verður á fundi stjórnar Ólafsdals ehf.

3. Verkefni Minjaverndar sem í gangi eru. Greint var frá verkefnum félagsins fyrir Storð ehf., Ólafsdal ehf. o.fl. Einkum eru þar Hegningarhús v Skólavörðustíg, Stýrimannaskóli gamli, Kennaraskóli gamli, Fífilbrekka í Ölfusi og uppbygging í Ólafsdal. Farið var nokkuð yfir framvindu þessara verkefna.

Fyrir lá jafnframt erindi Reykjavíkurborgar d. 10. þm. í framhaldi af afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa á fyrirspurn Argos ehf. v. Norðurpóls d. 18. des sl. Tekið er þar jákvætt í hækkun gólfkóta sbr. fyrirspurn, en afgreiðsla og frágangur umhverfis hússins kemur ekki fram. Erú í erindi sagðar koma upplýsingar og viðhorf síðar. Beðið verður með framhald verkefnis þar til upplýsingar og ásættanleg niðurstaða alls liggur fyrir.

4. Önnur mál.

Þröstur Ólafsson greindi frá því að þetta væri síðasti stjórnarfundur sinn. Hann hefði verið í stjórn og gegnt stöðu formanns um langa hríð og fylgt verkefnum eftir. Vildi hann þakka stjórnarmönnum og framkvæmdastjóra gott samstarf en hann hefur gegnt starfi stjórnarformanns frá maí 2004 eða í 22 ár. Aðrir stjórnarmenn, Þórhallur og Helena þökkðu formanni fyrir og voru rifjuð upp ýmis atvik hvar aðkoma Þratar hafði skipt sköpum varðandi

framvindu mála. Þorsteinn rifjaði það jafnframt upp að aðkoma þratar að málefnum félagsins og forvera þess, Torfusamtökum hefði hafist mun fyrr. Nefndi hann ma. hvernig það bar til vorið 1981 að þröstur bauð liðsinni sitt að fyrra bragði við lausn fyrsta máls sem hann kom að – er varðaði útitaflið á Bernhöftstorfu. Þakkaði hann jafnframt þresti fyrir langt og farsælt samstarf.

Fleira var ekki rætt og fundi slitið kl. 16.50.

Þorsteinn Bergsson.

Ólafsdalur ehf.
Ársreikningur
2025

Ólafsdalur ehf.
Gullslétta 14
162 Reykjavík
kt. 581023-0730

Ólafsdalur ehf.

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-11

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa í Ólafsdal ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2025 fyrir Ólafsdal ehf. byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við við alþjóðlegan staðal, ISRS 4410, sem fjallar um faglega aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað faglega þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar að því markmiði að aðstoða fyrirtækið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni og faglega hæfni og varkárni.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Ársreikningur og þær upplýsingar sem koma fram í honum eru á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra. Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda félagsins.

Þar sem fagleg aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist af okkur að staðfesta nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Kópavogi, 14. apríl 2026.

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Ólafsdals ehf. fyrir árið 2025 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

Tap félagsins á árinu 2025 nam 27,1 millj. kr. (2024: 79,5 þús. kr.). Eigið fé félagsins nam 533 millj. kr. í árslok (árslok 2024: 420 þús. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 560,5 millj. kr. (2024: 500 þús. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 52,12% (árslok 2024: 100%).

Ársreikningur sýnir þunga vaxtabyrði og skammtímafjármögnun verkefna. Þau verkefni sem Minjavernd bar á árinu og eru í skammtímafjármögnun 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 Miniaverndar munu verða hverfandi að þessum málum afstöðnum.

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins voru þrjú hluthafar í félaginu:

	Hlutdeild	Hlutir
Storð ehf.....	53,52%	300.000.000
Minjavernd hf.....	46,48%	260.500.000
Samtals.....	100%	560.500.000

Stjórn og framkvæmdastjóri Ólafsdals ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. apríl 2026.

Í stjórn

Hrafn Hlynsson

Þórhallur Arason

Þröstur Ólafsson

Framkvæmdastjóri

Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Annar rekstrarkostnaður		(47.107)	(80.900)
Rekstrartap		(47.107)	(80.900)
Fjármunatekjur		7.437.523	1.323
Fjármagnsgjöld		(41.314.347)	0
		(33.876.824)	1.323
Tap fyrir skatta		(33.923.931)	(79.577)
Tekjuskattur	4	6.780.506	0
Tap ársins		(27.143.425)	(79.577)

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Framkvæmdir	5	797.202.838	0
Tekjuskattsinneign	8	6.780.506	0
		<u>803.983.344</u>	<u>0</u>
Veltufjármunir			
Aðrar skammtímakröfur		1.827.466	291
Handbært fé		217.369.496	420.132
		<u>219.196.962</u>	<u>420.423</u>
Eignir		<u>1.023.180.306</u>	<u>420.423</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	6	560.500.000	500.000
Óráðstafað eigið fé		(27.223.002)	(79.577)
		<u>533.276.998</u>	<u>420.423</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	7	459.000.000	0
		<u>459.000.000</u>	<u>0</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		549.837	0
Skuldir við tengd félög		26.184.221	0
Aðrar skammtímaskuldir		4.169.250	0
		<u>30.903.308</u>	<u>0</u>
Skuldir		<u>489.903.308</u>	<u>0</u>
Eigið fé og skuldir		<u>1.023.180.306</u>	<u>420.423</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstartap		(47.107)	(80.900)
Veltufé til rekstrar án vaxta og skatta		(47.107)	(80.900)
Aðrar rekstartengdar eignir (hækkun), lækkun		(1.827.175)	499.709
Rekstartengdar skuldir, hækkun		4.719.087	0
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		2.844.805	418.809
Innborgaðir vextir og arður		7.437.523	1.323
Greiddir vextir		(41.314.347)	0
Handbært fé (til), frá rekstri		(31.032.019)	420.132
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir		(797.202.838)	0
		(797.202.838)	0
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé	6	560.000.000	0
Nýjar langtímaskuldir	7	459.000.000	0
Hækkun á skuldum við tengd félög		26.184.221	0
		1.045.184.221	0
Hækkun handbærs fjár		216.949.364	420.132
Handbært fé í upphafi árs		420.132	0
Handbært fé í lok árs		217.369.496	420.132

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Ólafsdalur ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Ólafsdalur ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Gullslétta 14, 162 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn 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. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 6,78 milljónum króna (2024: 0 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Tap fyrir skatta	(33.923.931)		(79.577)	
Skatthlutfall	6.784.786	20,0%	0	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(4.280)	0,0%	0	0,0%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	<u>6.780.506</u>	(20,0%)	<u>0</u>	(0,0%)

5. Framkvæmdir

Framkvæmdir greinast þannig:

	2025	2024
Ólafsdalur	797.202.838	0
Staða í árslok	797.202.838	0

Vátryggingarverð framkvæmda nam 1.023 milljónum í árslok.

Skýringar

6. Eigið fé

Hlutafé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutafé í árslok	560.500.000	100%	560.500.000
	<u>560.500.000</u>	<u>100%</u>	<u>560.500.000</u>

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 560.500.000 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

Eigið fé greinist þannig:

	Hlutafé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	500.000	0	500.000
Hagnaður/(tap) ársins	0	(79.577)	(79.577)
Eigið fé 1.1.2025	500.000	(79.577)	420.423
Nýtt hlutafé	560.000.000	0	560.000.000
Hagnaður/(tap) ársins	0	(27.143.425)	(27.143.425)
Eigið fé 31.12.2025	<u>560.500.000</u>	<u>(27.223.002)</u>	<u>533.276.998</u>

7. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	459.000.000	0
	<u>459.000.000</u>	<u>0</u>
Langtímaskuldir í árslok	<u>459.000.000</u>	<u>0</u>
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Afborganir 2027/2026	459.000.000	0
	<u>459.000.000</u>	<u>0</u>
Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:		
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við lánastofnanir.....	10,9%	0,0%

Skýringar

8. Tekjuskattseign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2025	2024
Staða í ársbyrjun	0	0
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	6.780.506	0
Staða í árslok	6.780.506	0
Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2025	31.12.2024
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	6.780.506	0
	6.780.506	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
	31.12.2025	31.12.2024
Frá hagnaði ársins 2035 / 2034	33.902.530	
	33.902.530	0

9. 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 eign.
Ólafsdalur 2, Dalabyggð	459.000.000	797.202.838

Skýringar

10. Reikningsskilaaðferðir

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 afsláttá. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar 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 vaxtaprósentu.

Skattamál

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

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýttast 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.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir; 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. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og því færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og annarra breytinga á eigin fé, og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

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 tiltekinna 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 félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum 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 félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Viðskiptaskuldir

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

Hafnarey ehf.
Ársreikningur
2025

Hafnarey ehf.
Gullsléttu 14
162 Reykjavík
kt. 510515-0720

Hafnarey ehf.

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-10

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa í Hafnarey ehf.

Við höfum veitt faglega aðstoð við gerð ársreiknings ársins 2025 fyrir Hafnarey ehf. byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við við alþjóðlegan staðal, ISRS 4410, sem fjallar um faglega aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað faglega þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar að því markmiði að aðstoða fyrirtækið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni og faglega hæfni og varkárni.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Ársreikningur og þær upplýsingar sem koma fram í honum eru á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra. Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda félagsins.

Þar sem fagleg aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist af okkur að staðfesta nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Kópavogi, 14. apríl 2026.

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson
Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Hafnarey ehf. fyrir árið 2025 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Aðalstarfsemi félagsins er byggingarstarfsemi, kaup, rekstur og leiga fasteigna og lánastarfsemi.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 26,7 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 25,7 millj. kr.) og hækkuðu því um 1 millj. kr. milli ára eða um 4,1%. Tap félagsins á árinu 2025 nam 3,6 millj. kr. (2024: tap að fjárhæð 6,8 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 56,1 millj. kr. í árslok (árslok 2024: 59,8 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 0,5 millj. kr. (2024: 0,5 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 18,5% (árslok 2024: 19,3%).

Hluthafar



Í upphafi og lok ársins var einn hluthafi í félaginu:

	Hlutdeild	Hlutir
Minjavernd hf.	100%	500.000

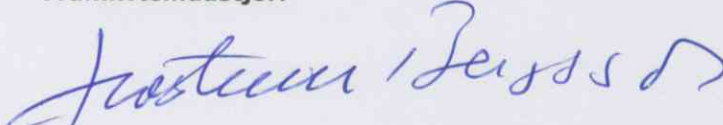
Stjórn og framkvæmdastjóri Hafnarey hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Kópavogi, 14. apríl 2026.

Í stjórn

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur		26.702.035	25.648.414
Aðrar tekjur		1.330.818	1.283.310
Annar rekstrarkostnaður		(6.349.967)	(7.291.817)
Afskriftir		(6.440.634)	(6.440.634)
Rekstrarhagnaður		15.242.252	13.199.273
Fjármunatekjur		16.433	12.896
Fjármagnsgjöld		(19.801.491)	(21.718.856)
		(19.785.058)	(21.705.960)
Tap fyrir skatta		(4.542.806)	(8.506.687)
Tekjuskattur	4	904.282	1.697.157
Tap ársins		(3.638.524)	(6.809.530)

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	5	302.709.778	309.150.412
		<u>302.709.778</u>	<u>309.150.412</u>
Veltufjármunir			
Aðrar skammtímakröfur		6.531	2.837
Handbært fé		1.103.096	95.463
		<u>1.109.627</u>	<u>98.300</u>
Eignir		<u>303.819.405</u>	<u>309.248.712</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutafé	6	500.000	500.000
Lögbundinn varasjóður		125.000	125.000
Óráðstafað eigið fé		55.535.726	59.174.250
Eigið fé		<u>56.160.726</u>	<u>59.799.250</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	7	191.188.599	190.998.377
Tekjuskattsskuldbinding	8	11.354.401	12.258.683
		<u>202.543.000</u>	<u>203.257.060</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		2.830.000	3.249.093
Næsta árs afborganir langtímaskulda	7	10.304.016	9.757.198
Skuldir við tengd félög		30.015.877	31.201.546
Aðrar skammtímaskuldir		1.965.786	1.984.565
		<u>45.115.679</u>	<u>46.192.402</u>
Skuldir		<u>247.658.679</u>	<u>249.449.462</u>
Eigið fé og skuldir		<u>303.819.405</u>	<u>309.248.712</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		15.242.252	13.199.273
Afskriftir		6.440.634	6.440.634
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		21.682.886	19.639.907
Aðrar rekstrartengdar eignir (hækkun), lækkun		(3.694)	700.302
Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun		(437.872)	1.002.858
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		21.241.320	21.343.067
Innborgaðir vextir og arður		16.433	12.896
Greiddir vextir		(13.815.797)	(14.561.468)
Handbært fé frá rekstri		7.441.956	6.794.495
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir eignarhlut. í dóttur- og hlutdeildarfél.		0	(500.000)
		0	(500.000)
Fjármögnunarahreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(5.248.654)	(4.712.733)
Lækkun á skuldum við tengd félög		(1.185.669)	(3.304.433)
		(6.434.323)	(8.017.166)
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár		1.007.633	(1.722.671)
Handbært fé í upphafi árs		95.463	1.818.134
Handbært fé í lok árs		1.103.096	95.463

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Hafnarey ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Hafnarey ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Gullsléttu 14, 162 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn 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. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 0,9 milljónum króna (2024: 1,6 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Tap fyrir skatta	(4.542.806)		(8.506.687)	
Skatthlutfall	908.561	20,0%	1.786.404	21,0%
Breyting á tekjuskattshlutfalli	0	0,0%	(85.067)	1,0%
Aðrir liðir	(4.279)	0,1%	(4.180)	0,0%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	904.282	(19,9%)	1.697.157	(20,0%)

5. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Fasteignir og lóðir	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða 1.1.2024	322.031.680	322.031.680
Staða 1.1.2025	322.031.680	322.031.680
Staða 31.12.2025	322.031.680	322.031.680
Afskriftir		
Staða 1.1.2024	6.440.634	6.440.634
Afskrift ársins	6.440.634	6.440.634
Staða 1.1.2025	12.881.268	12.881.268
Afskrift ársins	6.440.634	6.440.634
Staða 31.12.2025	19.321.902	19.321.902
Bókfært verð		
Staða 1.1.2024	315.591.046	315.591.046
Staða 1.1.2025	309.150.412	309.150.412
Staða 31.12.2025	302.709.778	302.709.778
Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok:	Fasteignamat	Váttryggingamat
Fasteignir og lóðir	268.150.000	421.450.000

Skýringar

6. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	500.000	100%	500.000
	500.000	100%	500.000

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 500.000 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 1.1.2024	500.000	125.000	65.983.780	66.608.780
Afkoma ársins		0	(6.809.530)	(6.809.530)
Eigið fé 1.1.2025	500.000	125.000	59.174.250	59.799.250
Afkoma ársins		0	(3.638.524)	(3.638.524)
Eigið fé 31.12.2025	500.000	125.000	55.535.726	56.160.726

7. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	201.492.615	200.755.575
	201.492.615	200.755.575
Ógjaldfærðar eftirst. lántökukostn.		
Næsta árs afborganir langtímask.	(10.304.016)	(9.757.198)
Langtímaskuldir í árslok	191.188.599	190.998.377

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Næsta árs afborganir	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2027/2026	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2028/2027	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2029/2028	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2030/2029	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2031/2030	10.304.016	9.757.198
Afborganir síðar	139.668.519	142.212.387
	201.492.615	200.755.575

Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:

	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við lánastofnanir.....	6,6%	7,0%

Skýringar

8. Tekjuskattskuldbinding

	Skuldbinding	
	2025	2024
Staða í ársbyrjun	(12.258.683)	(13.955.840)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	904.282	1.697.157
Staða í árslok	(11.354.401)	(12.258.683)
Tekjuskattskuldbinding greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2025	31.12.2024
Varanlegir rekstrarfjármunir	(15.645.642)	(15.975.321)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	4.291.241	3.716.638
	(11.354.401)	(12.258.683)
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
	31.12.2025	31.12.2024
Frá hagnaði ársins 2026 / 2025	11.745.802	11.745.802
Frá hagnaði ársins 2027 / 2026	6.837.392	6.837.388
Frá hagnaði ársins 2028 / 2027	2.873.011	0
	21.456.205	18.583.190

9. Reikningsskilaaðferðir

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 eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar 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.

Skattamál

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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

Skýringar

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.

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 félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

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

Minjavernd hf.
Samstæðuársreikningur
2025

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

Minjavernd hf.

Samstæðuársreikningur 2025

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 2025. 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 2025, efnahag hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við lög um

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 vissa 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 glöggrar 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 álitum 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, 14. apríl 2026

Deloitte ehf.



Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Minjaverndar hf. fyrir árið 2025 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 387,4 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 240,5 millj. kr.) og hækkuðu því um 146,9 millj. kr. milli ára eða um 61%. Tap félagsins á árinu 2025 nam 45,8 millj. kr. (2024: tap að fjárhæð 39,6 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 140,0 millj. kr. í árslok (árslok 2024: 185,6 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 281,7 millj. kr. (2024: 281,7 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 22,5% (árslok 2024: 13,2%).

Ársreikningur sýnir þunga vaxtabyrði og skammtímafjármögnun verkefna. Þau verkefni sem Minjavernd bar á árinu og voru í skammtímafjármögnun voru Ólafsdalur og tvö hús á Grettisgötu. Annað húsið á Grettisgötu var selt á árinu 2024, en hitt í ársbyrjun 2025. Á árinu 2025 voru lán því verki tengd gerð upp auk þess sem gengið var frá uppgjöri við Reykjavíkurborg, en verkefnið byggðist á samningi aðila frá 2014. Unnið var mikið á árinu að lausn á fjármögnun og sýn að verkalokum verkefnis í Ólafsdal. Að niðurstöðu varð að Minjavernd lagði eignir sínar og skuldir tengdar Ólafsdal inn í félagið Ólafsdal ehf. Félagið Storð ehf. kom jafnframt inn í það félag með viðbót af hlutafé í formi reiðufjár og landspildu. Að þeim breytingum afstöðnum á Minjavernd nú minnihluta í Ólafsdal ehf, en sýn og framtíð verkefnisins hefur verið tryggð. Skuldir Minjaverndar minnkuðu mjög mikið að þessum málum fram gengnum. Seinni hluta ársins hefur Minjavernd síðan einkum unnið að verkefnum fyrir Storð ehf. og Ólafsdal ehf. Þeim verkefnum mun Minjavernd sinna áfram á árinu 2025.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var 7 (2024: 7).

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins voru þrír hluthafar í félaginu:

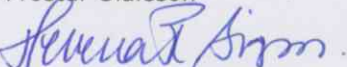
	Hlutdeild	Hlutir
Ríkissjóður.....	38%	107.834.269
Reykjavíkurborg.....	38%	107.834.269
Minjar sjálfseignarstofnun.....	23%	66.103.787
Samtals.....	100%	281.772.325

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

Reykjavík, 14. apríl 2026.


Í stjórn


Þróstur Ólafsson


Helena Rós Sigmarsdóttir


Þórhallur Arason

Framkvæmdastjóri


Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur		387.412.501	240.523.754
Hagnaður af sölu eigna		(16.653.535)	(37.175.233)
Kostnaðarverð seldrar þjónustu		(319.745.568)	(137.012.808)
Annar rekstrarkostnaður		(32.347.520)	(73.947.144)
Afskriftir fastafjármuna		(11.611.101)	(10.270.862)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir skatta		7.054.777	(17.882.293)
Fjármunatekjur		66.883	56.487
Fjármagnsgjöld		(41.154.084)	(23.511.441)
		(41.087.201)	(23.454.954)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	8	(12.615.276)	0
Tap fyrir skatta		(46.647.700)	(41.337.247)
Tekjuskattur	5	904.282	1.697.157
Tap ársins		(45.743.418)	(39.640.090)

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Framkvæmdir		25.610.955	875.387.578
Fasteignir	6	302.709.778	309.150.412
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélagum	8	247.884.724	500.000
Aðrir rekstrarfjármunir	6	16.414.990	14.429.570
		<u>592.620.447</u>	<u>1.199.467.560</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		2.075.510	210.295.886
Kröfur á tengd félög		26.643.684	0
Aðrar skammtímaskröfur		2.919	0
Handbært fé		1.120.554	117.605
		<u>29.842.667</u>	<u>210.413.491</u>
Eignir		<u>622.463.114</u>	<u>1.409.881.051</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	10		
Hlutafé		281.772.325	281.772.325
Lögbundinn varasjóður		1.320.087	1.320.087
Óráðstafað eigið fé		(143.039.959)	(97.472.777)
Eigið fé		<u>140.052.453</u>	<u>185.619.635</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	191.188.599	190.998.377
Tekjuskattsskuldbinding	12	11.354.401	12.258.683
		<u>202.543.000</u>	<u>203.257.060</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		90.693.328	205.600.709
Önnur skammtímalán		146.434.695	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	10.304.016	682.877.407
Skuldir við lánastofnanir		13.061.222	69.912.487
Aðrar skammtímaskuldir		19.374.400	62.613.753
		<u>279.867.661</u>	<u>1.021.004.356</u>
Skuldir		<u>482.410.661</u>	<u>1.224.261.416</u>
Eigið fé og skuldir		<u>622.463.114</u>	<u>1.409.881.051</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Framkvæmdir		25.610.955	875.387.578
Fasteignir	6	302.709.778	309.150.412
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum	8	247.884.724	500.000
Aðrir rekstrarfjármunir	6	16.414.990	14.429.570
		<u>592.620.447</u>	<u>1.199.467.560</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		2.075.510	210.295.886
Kröfur á tengd félög		26.643.684	0
Aðrar skammtímakröfur		2.919	0
Handbært fé		1.120.554	117.605
		<u>29.842.667</u>	<u>210.413.491</u>
Eignir		<u>622.463.114</u>	<u>1.409.881.051</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	10	281.772.325	281.772.325
Lögbundinn varasjóður		1.320.087	1.320.087
Óráðstafað eigið fé		(143.039.959)	(97.472.777)
Eigið fé		<u>140.052.453</u>	<u>185.619.635</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	191.188.599	190.998.377
Tekjuskattsskuldbinding	12	11.354.401	12.258.683
		<u>202.543.000</u>	<u>203.257.060</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		90.693.328	205.600.709
Önnur skammtímalán		146.434.695	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	10.304.016	682.877.407
Skuldir við lánastofnanir		13.061.222	69.912.487
Aðrar skammtímaskuldir		19.374.400	62.613.753
		<u>279.867.661</u>	<u>1.021.004.356</u>
Skuldir		<u>482.410.661</u>	<u>1.224.261.416</u>
Eigið fé og skuldir		<u>622.463.114</u>	<u>1.409.881.051</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir skatta		7.054.777	(17.882.293)
Afskriftir		11.611.101	10.270.862
Sölutap fastafjármuna		16.653.535	37.175.233
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		35.319.413	29.563.802
Aðrar rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun)		208.217.457	(22.980.166)
Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun		(11.712.039)	132.215.445
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		231.824.831	138.799.081
Innborgaðir vextir og arður		66.883	56.487
Greiddir vextir		(34.992.154)	(16.354.053)
Handbært fé frá rekstri		196.899.560	122.501.515
Fjárfestingahreyfingar			
Lagt í framkvæmdir/seldar framkvæmdir		0	(315.862.529)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	6	(3.883.387)	0
Kaup/sala vegna framkvæmda		128.024.338	0
Keyptir/seldir eignarhlutar í hlutdeildarfélögum		0	(500.000)
Breytingar tengdar fastafjármunum		(26.643.684)	0
		97.497.267	(316.362.529)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(236.542.613)	(287.560.207)
Nýjar langtímaskuldir		0	558.271.600
Lækkun á skammtímask. við lánastofn.		(56.851.265)	(78.859.129)
		(293.393.878)	191.852.264
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár		1.002.949	(2.008.750)
Handbært fé í upphafi árs		117.605	2.126.355
Handbært fé í lok árs		1.120.554	117.605

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

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

	2025	2024
Laun og annar starfsmannakostnaður	132.236.119	129.758.648
Meðalfjöldi stöðugilda	7	7

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 25 milljónum króna á árinu (2024: 24 milljónir).

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 0,9 milljónum króna (2024: 1,7 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 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:	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Tap fyrir skatta	(46.647.700)		(41.337.247)	
Skatthlutfall	9.329.540	20,0%	8.267.449	20,0%
Breyting á tekjuskattshlutfalli	0	0,0%	(85.067)	0,2%
Undanþegið tekjuskatti	(8.420.979)	18,1%	(6.481.045)	15,7%
Aðrir liðir	(4.279)	0,0%	(4.180)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	<u>904.282</u>	(1,9%)	<u>1.697.157</u>	(4,1%)

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Fasteignir og lóðir	Aðrir rekstrarfjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Staða 1.1.2024	322.031.680	41.304.632	363.336.312
Staða 1.1.2025	322.031.680	41.304.632	363.336.312
Eignfært á árinu	0	7.673.387	7.673.387
Selt og aflagt á árinu	0	(6.000.233)	(6.000.233)
Staða 31.12.2025	322.031.680	42.977.786	365.009.466
Afskriftir			
Staða 1.1.2024	6.440.634	23.044.834	29.485.468
Afskrift ársins	6.440.634	3.830.228	10.270.862
Staða 1.1.2025	12.881.268	26.875.062	39.756.330
Afskrift ársins	6.440.634	5.170.467	11.611.101
Selt og aflagt á árinu	0	(5.482.733)	(5.482.733)
Staða 31.12.2025	19.321.902	26.562.796	45.884.698
Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	315.591.046	18.259.798	333.850.844
Staða 1.1.2025	309.150.412	14.429.570	323.579.982
Staða 31.12.2025	302.709.778	16.414.990	319.124.768
Fasteignamat og vátryggingamat eigna samstæðunnar í árslok:		Fasteignamat	Vátryggingamat
Fasteignir og lóðir		268.150.000	421.450.000
Vátryggingarverð tækja og áhalda nam 60,8 milljónum í árslok.			

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%	260.500.000	247.884.724	247.884.724
Breyting eignarhluta í hlutdeildarfélögum greinist þannig:			2025	2024
Staða í ársbyrjun			500.000	0
Keypt á árinu			0	500.000
Hlutfjárhækkun			260.000.000	0
Hlutdeild í afkomu			(12.615.276)	0
Staða í árslok			247.884.724	500.000

9. Framkvæmdir

Framkvæmdir greinast þannig:

	2024	2023
Norðurpóll	25.610.955	23.980.255
Grettisgata 9	0	216.075.233
Ólafsdalur	0	635.332.090
Staða í ársbyrjun 2025	25.610.955	875.387.578

Vextir eru færði til hækkunar á bókfærðu verði framkvæmda. Eignfærðir vextir á árinu 2025 námu samtals kr. 0 (2024: kr. 97,7 milljónum)

Vátryggingarverð framkvæmda nam 21,3 milljónum í árslok.

Á árinu voru eignir í Grettistgötu og Ólafsdal seldar úr félaginu. Ólafsdalur var seldur til Ólafsdals ehf., sem er félag sem var í árslok 2024 að fullu í eigu Minjaverndar. Við sölu Ólafsdals til Ólafsdals ehf. var hlutafé þess félag hækkað úr 500.000 kr. í 560.500.000 kr. Við hlutfjárukningu kemur Storð ehf. inn sem meirihlutaeigandi í félaginu, en Minjavernd á eftir viðskiptin 46,48% í Ólafsdal ehf.

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 1.1.2024	281.772.325	1.320.087	(57.656.451)	225.435.961
Hagnaður/(tap) ársins		0	(39.640.090)	(39.640.090)
Eigið fé 1.1.2025	281.772.325	1.320.087	(97.296.541)	185.795.871
Hagnaður/(tap) ársins		0	(45.743.418)	(45.743.418)
Eigið fé 31.12.2025	281.772.325	1.320.087	(143.039.959)	140.052.453

Skýringar

11. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	201.492.615	200.755.575
Ógjaldf. eftirstöðv. lántökukostn.	201.492.615	200.755.575
Næsta árs afborganir langtímask.	(10.304.016)	(9.757.198)
Langtímaskuldir í árslok	191.188.599	190.998.377
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024
Næsta árs afborganir	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2027/2026	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2028/2027	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2029/2028	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2030/2029	10.304.016	9.757.198
Afborganir 2031/2030	10.304.016	9.757.198
Afborganir síðar	139.668.519	142.212.387
	201.492.615	200.755.575
Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:		
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við lánastofnanir.....	6,6%	7,0%

12. Tekjuskattseign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2025	2024
Staða í ársbyrjun	(12.258.683)	(13.955.840)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	904.282	1.697.157
Staða í árslok	(11.354.401)	(12.258.683)
Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	31.12.2025	31.12.2024
Varanlegir rekstrarfjármunir	(15.645.642)	(15.975.321)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	4.291.241	3.716.638
	(11.354.401)	(12.258.683)
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
	31.12.2025	31.12.2024
Frá hagnaði ársins 2026 / 2025	11.745.802	11.745.802
Frá hagnaði ársins 2027 / 2026	6.837.392	6.837.392
Frá hagnaði ársins 2028 / 2027	2.873.011	0
	21.456.205	18.583.194

Skýringar

13. 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 ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyþra 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 tímabili þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar 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 vaxtaprósentu.

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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningskil 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 söliverðs 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 söliverði miðað við framvindu verks. Innborganir verkkaupa á verk eru færðar til lækkunar á verksamningum. Þegar útgefnir reikningar á verk eru hærrí en eignfært söliverð 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 frádregnum 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 fjárúttreymis sem ábyrgðirnar kunna að valda í framtíðinni.

Viðskiptaskuldir

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

Minjavernd hf.
Ársreikningur
2025

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

Minjavernd hf.

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2-3
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8-11

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Minjavernd ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Minjaverndar ehf. fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 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 okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Minjavernd ehf. 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 ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Minjaverndar ehf. 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 ársreikningsins, 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 ársreikningurinn 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 ársreikningnum, 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 ársreiknings, 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 reikningskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- 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 ársreikningsins 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.

Áritun óháðs endurskoðanda

- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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, 14. apríl 2026.

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson

Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Minjaverndar hf. fyrir árið 2025 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 387,4 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 178,8 millj. kr.) og hækkuðu því um 208,6 millj. kr. milli ára eða um 116,7%. Tap félagsins á árinu 2025 nam 45,7 millj. kr. (2024: tap að fjárhæð 39,6 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 140,1 millj. kr. í árslok (árslok 2024: 185,6 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 281,7 millj. kr. (2024: 281,7 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 34,6% (árslok 2024: 15,6%).

Ársreikningur sýnir þunga vaxtabyrði og skammtímafjármögnun verkefna. Þau verkefni sem Minjavernd bar á árinu og voru í skammtímafjármögnun voru Ólafsdalur og tvö hús á Grettisgötu. Annað húsið á Grettisgötu var selt á árinu 2024, en hitt í ársbyrjun 2025. Á árinu 2025 voru lán því verki tengd gerð upp auk þess sem gengið var frá uppgjöri við Reykjavíkurborg, en verkefnið byggðist á samningi aðila frá 2014. Unnið var mikið á árinu að lausn á fjármögnun og sýn að verkalokum verkefnis í Ólafsdal. Að niðurstöðu varð að Minjavernd lagði eignir sínar og skuldir tengdar Ólafsdal inn í félagið Ólafsdal ehf. Félagið Storð ehf. kom jafnframt inn í það félag með viðbót af hlutafé í formi reiðufjár og landspildu. Að þeim breytingum afstöðnum á Minjavernd nú minnihluta í Ólafsdal ehf, en sýn og framtíð verkefnisins hefur verið tryggð. Skuldir Minjaverndar minnkuðu mjög mikið að þessum málum fram gengnum. Seinni hluta ársins hefur Minjavernd síðan einkum unnið að verkefnum fyrir Storð ehf. og Ólafsdal ehf. Þeim verkefnum mun Minjavernd sinna áfram á árinu 2025.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var 7 (2024: 7).

Hluthafar

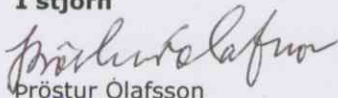
Í upphafi og lok ársins voru þrír hluthafar í félaginu:

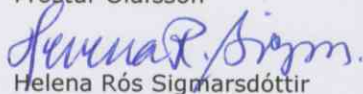
	Hlutdeild	Hlutir
Ríkissjóður.....	38%	107.834.269
Reykjavíkurborg.....	38%	107.834.269
Minjar sjálfseignarstofnun.....	23%	66.103.787
Samtals.....	100%	281.772.325

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

Reykjavík, 14. apríl 2026.

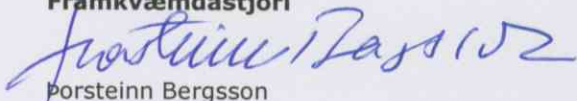
Í stjórn


Pröstur Ólafsson


Helena Rós Sigmarsdóttir


Þórhallur Arason

Framkvæmdastjóri


Þorsteinn Bergsson

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024 *
Seld þjónusta		387.412.501	178.777.997
Hagnaður (tap) af sölu eigna		(16.653.535)	24.570.524
Kostnaðarverð seldrar þjónustu		(319.745.568)	(162.661.222)
Annar rekstrarkostnaður		(52.699.588)	(66.655.327)
Afskriftir		(5.170.467)	(3.830.228)
Rekstrartap		<u>(6.856.657)</u>	<u>(29.798.256)</u>
Fjármunatekjur		50.450	43.591
Fjármagnsgjöld		(22.683.411)	(3.075.895)
		<u>(22.632.961)</u>	<u>(3.032.304)</u>
Hlutdeild í afkomu dóttur- og hlutdeildarfélagi	6	(16.253.800)	(6.809.530)
Tap ársins		<u><u>(45.743.418)</u></u>	<u><u>(39.640.090)</u></u>

*Samanburðarfjárhæðum 2024 hefur verið breytt til að sýna gleggri mynd af rekstri

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	5	16.414.990	14.429.570
Framkvæmdir	7	25.610.955	875.387.578
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum	6	304.045.450	60.299.250
		<u>346.071.395</u>	<u>950.116.398</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		2.071.898	210.293.049
Kröfur á tengda aðila		56.659.561	31.201.546
Handbært fé		17.458	22.142
		<u>58.748.917</u>	<u>241.516.737</u>
Eignir		<u>404.820.312</u>	<u>1.191.633.135</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutafé	8	281.772.325	281.772.325
Lögbundinn varasjóður		1.320.087	1.320.087
Óráðstafað eigið fé		(143.039.959)	(97.472.777)
Eigið fé		<u>140.052.453</u>	<u>185.619.635</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		87.863.328	113.311.041
Önnur skammtímalán		146.434.695	89.040.575
Næsta árs afborganir langtímaskulda	9	0	673.120.209
Skuldir við lánastofnanir		13.061.222	69.912.487
Aðrar skammtímaskuldir		17.408.614	60.629.188
		<u>264.767.859</u>	<u>1.006.013.500</u>
Skuldir		<u>264.767.859</u>	<u>1.006.013.500</u>
Eigið fé og skuldir		<u>404.820.312</u>	<u>1.191.633.135</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrartap		(6.856.657)	(29.798.256)
Afskriftir		5.170.467	3.830.228
Sölutap fastafjármuna		16.653.535	37.175.233
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		14.967.345	11.207.205
Aðrar rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun)		208.221.151	(24.339.080)
Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun		(11.274.167)	131.212.587
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		211.914.329	118.080.712
Innborgaðir vextir og arður		50.450	43.591
Greiddir vextir		(22.507.175)	(3.075.895)
Handbært fé frá rekstri		189.457.604	115.048.408
Fjárfestingahreyfingar			
Lagt í framkvæmdir		0	(315.203.917)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	5	(3.883.387)	0
Kaup/sala vegna framkvæmda		128.024.338	0
(Hækkun)/lækkun á kröfum á tengd félög		(25.458.015)	3.304.433
		98.682.936	(311.899.484)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(231.293.959)	(282.847.474)
Nýjar langtímaskuldir		0	558.271.600
Lækkun á skammtímask. við lánastofn.		(56.851.265)	(78.859.129)
		(288.145.224)	196.564.997
Lækkun handbærs fjár		(4.684)	(286.079)
Handbært fé í upphafi árs		22.142	308.221
Handbært fé í lok árs		17.458	22.142

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn 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

	2025	2024
Laun og annar starfsmannakostnaður	132.236.119	129.758.648
Meðalfjöldi stöðugilda	7	7

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 25 milljónum króna á árinu (2024: 24 milljónir).

5. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Aðrir relstrar- fjármunir	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða 1.1.2024	41.304.632	41.304.632
Staða 1.1.2025	41.304.632	41.304.632
Eignfært á árinu	7.673.387	7.673.387
Selt og aflagt á árinu	(6.000.233)	(6.000.233)
Staða 31.12.2025	42.977.786	42.977.786
Afskriftir		
Staða 1.1.2024	23.044.834	23.044.834
Afskrift ársins	3.830.228	3.830.228
Staða 1.1.2025	26.875.062	26.875.062
Afskrift ársins	5.170.467	5.170.467
Selt og aflagt á árinu	(5.482.733)	(5.482.733)
Staða 31.12.2025	26.562.796	26.562.796
Bókfært verð		
Staða 1.1.2024	18.259.798	18.259.798
Staða 1.1.2025	14.429.570	14.429.570
Staða 31.12.2025	16.414.990	16.414.990
Afskriftarhlutföll	20%	

Vátryggingarverð tækja og áhalda nam 60,8 milljónum í árslok.

Skýringar

6. Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð	Gangvirði
Eignarhlutar í dótturfélögum:				
Hafnarey ehf., Gullslétta 14, 162 Reykjavík	100,00%	500.000	56.160.726	56.160.726
Ólafsdalur ehf., Gullslétta 14, 162 Reykjavík	46,48%	260.500.000	247.884.724	247.884.724
Breyting eignarhluta í dóttur- og hlutdeildarfélögum greinist þannig:			2025	2024
Staða í ársbyrjun			60.299.250	66.608.780
Keypt á árinu			0	500.000
Hlutfjárhækkun			260.000.000	0
Hlutdeild í afkomu			(16.253.800)	(6.809.530)
Staða í árslok			304.045.450	60.299.250

7. Framkvæmdir

Framkvæmdir greinast þannig:

	2025	2024
Norðurpóll	25.610.955	23.980.255
Grettisgata 9	0	216.075.233
Ólafsdalur	0	635.332.090
Staða í árslok	25.610.955	875.387.578

Vextir eru færði til hækkunar á bókfærðu verði framkvæmda. Eignfærðir vextir á árinu 2025 námu samtals kr. 0 (2024: kr. 97,7 milljónum)

Vátryggingarverð framkvæmda nam 21,3 milljónum í árslok.

Á árinu voru eignir í Grettistgötu og Ólafsdal seldar úr félaginu. Ólafsdalur var seldur til Ólafsdals ehf., sem er félag sem var í árslok 2024 að fullu í eigu Minjaverndar. Við sölu Ólafsdals til Ólafsdals ehf. var hlutfé þess félag hækkað úr 500.000 kr. í 560.500.000 kr. Við hlutfjárraukningu kemur Storð ehf. inn sem meirihlutaeigandi í félaginu, en Minjavernd á eftir viðskiptin 46,48% í Ólafsdal ehf.

8. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

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

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

Eigið fé greinist þannig:	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	281.772.325	1.320.087	(57.656.451)	225.435.961
Hagnaður/(tap) ársins	0	0	(39.640.090)	(39.640.090)
Eigið fé 1.1.2025	281.772.325	1.320.087	(97.296.541)	185.795.871
Hagnaður/(tap) ársins	0	0	(45.743.418)	(45.743.418)
Eigið fé 31.12.2025	281.772.325	1.320.087	(143.039.959)	140.052.453

Skýringar

fjárfestingunni, og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og því færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og annarra breytinga á eigin fé, og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

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 félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádragnum 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 félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Viðskiptaskuldir

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

27. apríl 2026

Borgarráð

Kosning á fulltrúa Reykjavíkurborgar í stjórn Minjaverndar

Hér með sendist útskrift úr fundargerð tilnefningarnefndar dags. 5. mars 2026:

5. Minjavernd hf. – Aðalfundur áætlaður í maí

Samþykkt að leggja til við borgarráð að fulltrúar Reykjavíkurborgar í stjórn Minjaverndar hf. verði óbreyttir á þann hátt að Guðbrandur Benediktsson verði áfram aðalmaður og Helena Rós Sigmarsdóttir áfram varamaður.

Þorsteinn Gunnarsson
borgaritari