KADECO ÁRSSKÝRSLA 2007

KADECO
Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar

EFNISYFIRLIT

Ávarp formanns 3
Starfsemi ársins 6
Skýrsla stjórnenda 24
Áritun skoðunarmanns 25
Rekstrarreikningur 26
Efnahagsreikningur 27
Sjóðstreymi 29
Reikningsskilaaðferðir 30
Skýringar og sundurliðanir 32

KADECO

Þróunarfélag Keflav´kurflugvallar
Kt. 701006-0970
Byggingu 946
232 Reykjanesbær

ÁVARP FORMANNS

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar var stofnað 24. október 2006. Í stjórn þess voru skipaðir tveir aðilar á vegum ríkisins og einn aðili sem tilnefndur var af Sambandi sveitarfélaga á Suðurnesjum. Þar sem félagið heyrir undir forsætisráðuneytið tilnefndi það einn fulltrúa sem fór með stjórnarformennsku í félaginu. Fyrstu mánuðir í starfsemi félagsins fóru í að kortleggja verkefnið og koma almennum rekstri félagsins af stað. Því má segja að formlegur rekstur félagsins hafi farið af stað í ársbyrjun 2007. Að mörgu þurfti að hyggja í byrjun umfangsmikils verkefnis. Samfélagið á svæðinu var í sárum eftir það áfall sem það varð fyrir við brotthvarf varnarliðsins, þegar hundruð starfa töpuðust. Jafnframt var mikill ótti við að áföllin yrðu enn meiri ef farin yrði sú leið að bjóða þær íbúðareignir sem á svæðinu voru á almennum fasteignamarkaði.

Ímynd svæðisins var því á margan hátt neikvæð í tengslum við atburði undangenginna missera og nýtingu þess fram að þeim. Félagið átti því fyrir höndum ögrandi verkefni að snúa þeirri neikvæðu ímynd við og varpa á loft sýn á þau tækifæri sem til staðar voru. Verðmæti svæðisins var samhliða neikvæðri ímynd ekki hátt með tilliti til þeirra mannvirkja sem þar voru.

Ljóst var einnig að mikill kostnaður var samfara rekstri svæðisins jafnvel þó það væri ekki í nýtingu. Mörg hlutverk þurfti að leysa t.d. að vakta svæðið, halda húsum heitum og sjá til þess að lágmarksviðhaldi væri sinnt. Einnig vöru ýmis laga- og tæknileg atriði sem þurfi að skoða með það fyrir augum að aðlaga svæðið og mannvirki þar að íslenskum aðstæðum.

Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar var falið með þjónustusamningi að koma eignum á svæðinu í borgaraleg not án þess að það hefði í för með sér neikvæð áhrif á nærsamfélagið. Í því fólst að ekki var til að mynda hægt að setja íbúðir í sölu inn á almennum fasteignamarkaði. Heldur þurfti að horfa til þess að skapa viðbótareftirspurn eftir húseignum á svæðinu sem ekki var til staðar fyrir. Með því væri hægt að koma húsnæði í nýtingu án þess að það hefði í för með sér neikvæð áhrif fyrir fasteignaeigendur á svæðinu.

Félagið fór því þá leið að horfa í byrjun ekki á húsnæðið, sem á svæðinu var heldur á tækifæri svæðisins sjálfs til uppbyggingar atvinnustarfsemi. Með því móti mætti skapa eftirspurn eftir húsnæði sem ekki var til staðar fyrir. Einnig var mikil vinna lögð í að endurskapa nýja og jákvæðari ímynd á svæðið og varpað á loft ákveðinni sýn um þau tækifæri sem til staðar voru. Þessi aðferð hefur skilað árangri umfram björtustu vonir. Jafnframt hafa komið til samstarfs fjöldi aðila sem trú hafa á þeim tækifærum sem til staðar eru og tekið að sér ákveðna þætti í heildarþróunarverkefninu.

Þegar félagið tók til starfa fyrir einu og hálfu ári var verðmæti eigna ríkisins á Keflavíkurflugvelli metið á 4 til 5 milljarða króna, samkvæmt samningi ríkisins við bandarísk stjórnvöld. Nú eru það metið á þriðja tug milljarða króna vegna vel heppnaðar stefnumörkunar Þróunarfélagsins. Gera má ráð fyrir að um 7-8 milljarðar að lágmarki muni skila sér í ríkissjóð með sölu eigna á svæðinu eftir að umbreytingu fyrrum herstöðvar til borgaralegra nota er lokið. Þegar verkefnið hófst var á engan hátt gert ráð fyrir þvílíkum árangir og því síður að það tækist á jafn skömmum tíma og raunin er.

Það er ekki síst að þakka áræðni og baráttuvilja einstaklinga og fyrirtækja á svæðinu hve vel hefur tekist til. Það frumkvæði skal virkja til áframhaldandi uppbyggingar í kringum þau tækifæri sem á svæðinu eru. Til þess að ná hámarksárangri er einnig nauðsynlegt að sveitarfélögin á svæðinu taki höndum saman og efli samstarf á sviði uppbyggingar og skipulagsmála. Mikið verkefni er framundan í að skipuleggja allt svæðið umhverfis flugvöllinn. Það er eðlilegt að ríkisvaldið láti hluta af þeim fjármunum sem ríkið fær fyrir eignirnar á svæðinu til þessarar skipulags vinnu.

Nú rétt um rúmu ári eftir að formleg starfsemi félagsins hófst er búið að leggja grunn að um 350 störfum á svæðinu sem mörg hver eru hafin.

Á svæðinu búa nú um 1200 Íslendingar. Fyrrum varnarsvæði á Keflavíkurflugvelli iðar nú af lífi og fjöldi fyrirtækja, þar með talið öflugt gagnaver sem mun hefja starfsemi á svæðinu í byrjun árs 2008.

Ég vil að lokum þakka samstjórnarmönnum mínum mikið og gott samstarf. Það er ánægjulegt að geta sagt frá því að full samstaða var um allar ákvarðanir sem teknar voru á þessum tíma. Ég vil einnig þakka framkvæmdastjóra félagsins Kjartani Eiríkssyni og samstarfsfólki hans öllu, fyrir frábært starf og mikinn dugnað við uppbyggingu fyrirtækisins á þeim tíma sem það hefur starfað.

Stjórn félagsins á árinu 2007:

Formaður:	Magnús Gunnarsson
Varaformaður:	Árni Sigfússon
Meðstjórnandi:	Stefán Þórarinsson
Varamenn:	Hildur Árnadóttir
	Sigurður Valur Ásbjarnarson
	Helga Sigrún Harðardóttir
Framkvæmdastjóri:	Kjartan Þór Eiríksson

AÐ BLÁSA LÍFI Í DRAUGABÆ ER ÞRÓUNARVERKEFNI

Þegar Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar var stofnað á haustmánuðum 2006 höfðu um 900 störf verið lögð niður og gamla varnarsvæðið breyst í sannkallaðan draugabæ. Hvert sem litið var mátti berja augum ljóslausa glugga og tóm bílastæði. Þessi sjón kallaði beinlínis á aðgerðir til að koma í veg fyrir að þessi mannvirki sem áður hýstu ellefta stærsta sveitarfélag landsins yrðu tómleikanum varanlega að bráð. Farið var í ýtarlega þarfagreiningu sem síðan var fylgt eftir með markaðsherferð til að kynna svæðið og möguleika þess. Viðbrögðin létu ekki á sér standa þrátt fyrir skiptar skoðanir um möguleika svæðisins til að ganga í endurnýjun lífdaga. Tækifærin voru fjölmörg; þau þurfti að grípa og þróa áfram.

STARFSEMI ÁRSINS

REKSTUR OG AFKOMA

Í upphaflegum þjónustusamningi milli Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar og fjármálaráðuneytisins var gert ráð fyrir að félagið fengi þóknunartekjur er næmu 100% af söluverði eigna fyrstu tvö ár starfseminnar. Í ljósi þess hve vel gekk við sölu eigna á árinu 2007 komu fram óskir frá fjármálaráðuneyti um að endurskoða þóknunartekjur félagsins. Stjórn ÞK varð við þeim óskum og í framhaldi var samið um að þóknunartekjur fyrir árið 2007 yrðu 1.106 milljónir króna. Þá mun félagið á grundvelli framlagðra rekstrar- og framkvæmdaáætlana hljóta tekjur í samræmi við þau verkefni sem unnin verða fyrir íslenska ríkið og þau útgjöld sem félagið verður fyrir í tengslum við þau.

Rekstrargjöld án afskrifta og fjármagnsliða námu 1.079 milljónum króna. Þar af var launakostnaður 51 milljón króna. Fjöldi starfa hjá félaginu voru 5 í árslok 2007.

Hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði var um 143 milljónir króna. Að teknu tilliti til fjármagnsliða nam hagnaður félagsins 161 milljón króna. Hagnaður ársins eftir skatta nam 131 milljón króna. Veltufé frá rekstri nam 152 milljónum króna.

Heildareignir félagsins voru bókfærðar á 314 milljónir króna. Skuldir félagsins námu 252 milljónum króna. Eigið fé félagsins nam 62 milljónum króna í árslok.

UPPHAF

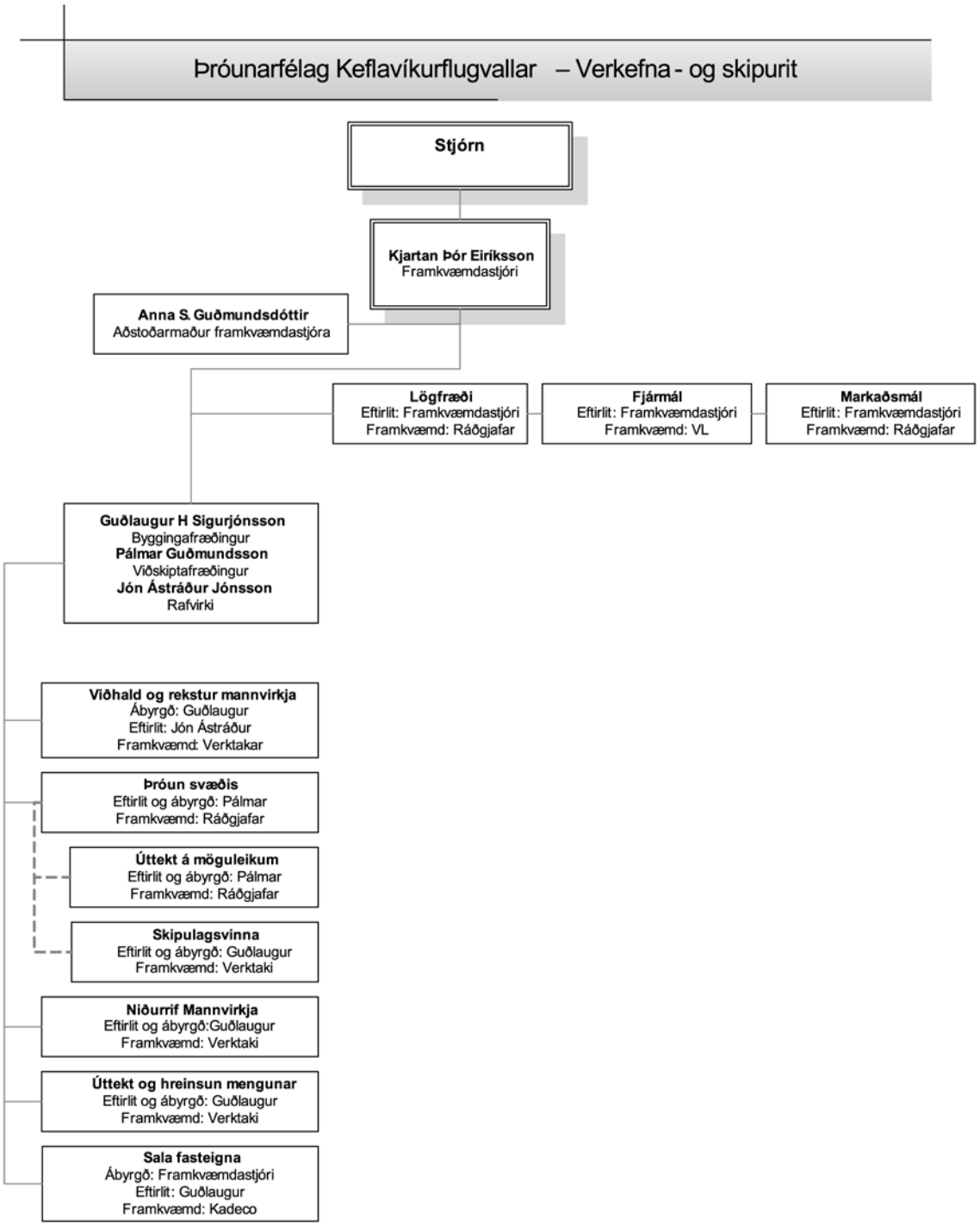
Segja má að formlegur rekstur félagsins hafi byrjað í upphafi árs 2007 með því að skrifstofa félagsins í byggingu 946 á Keflavíkurflugvelli var tekin í notkun. Húsnæðið var talið henta vel undir rekstur félagsins, auk þess sem hægt væri að bjóða aðilum, er væru að vinna að stærri þáttum þróunarverkefnisins, aðstöðu á svæðinu meðan verið væri að koma þeim verkefnum af stað.

Í byrjun árs hófu störf hjá félaginu þrír starfsmenn til viðbótar við framkvæmdastjóra þess. Verkefnastjóri, umsjónarmaður fasteigna og ritari. Um mitt ár bættist síðan annar verkefnastjóri í hópinn og voru þá starfsmenn félagsins orðnir 5 og hélst sú tala út árið. Eitt af markmiðum félagsins er að mannauður þess byggi á hæfu og drífandi starfsfólki. Hefur það tekist afar vel og hjá félaginu starfar nú öflugur hópur af áhugasömum einstaklingum sem allir hafa lagst á eitt við að vinna umfangsmikið verkefni hratt og vel.

SKIPULAG FÉLAGSINS

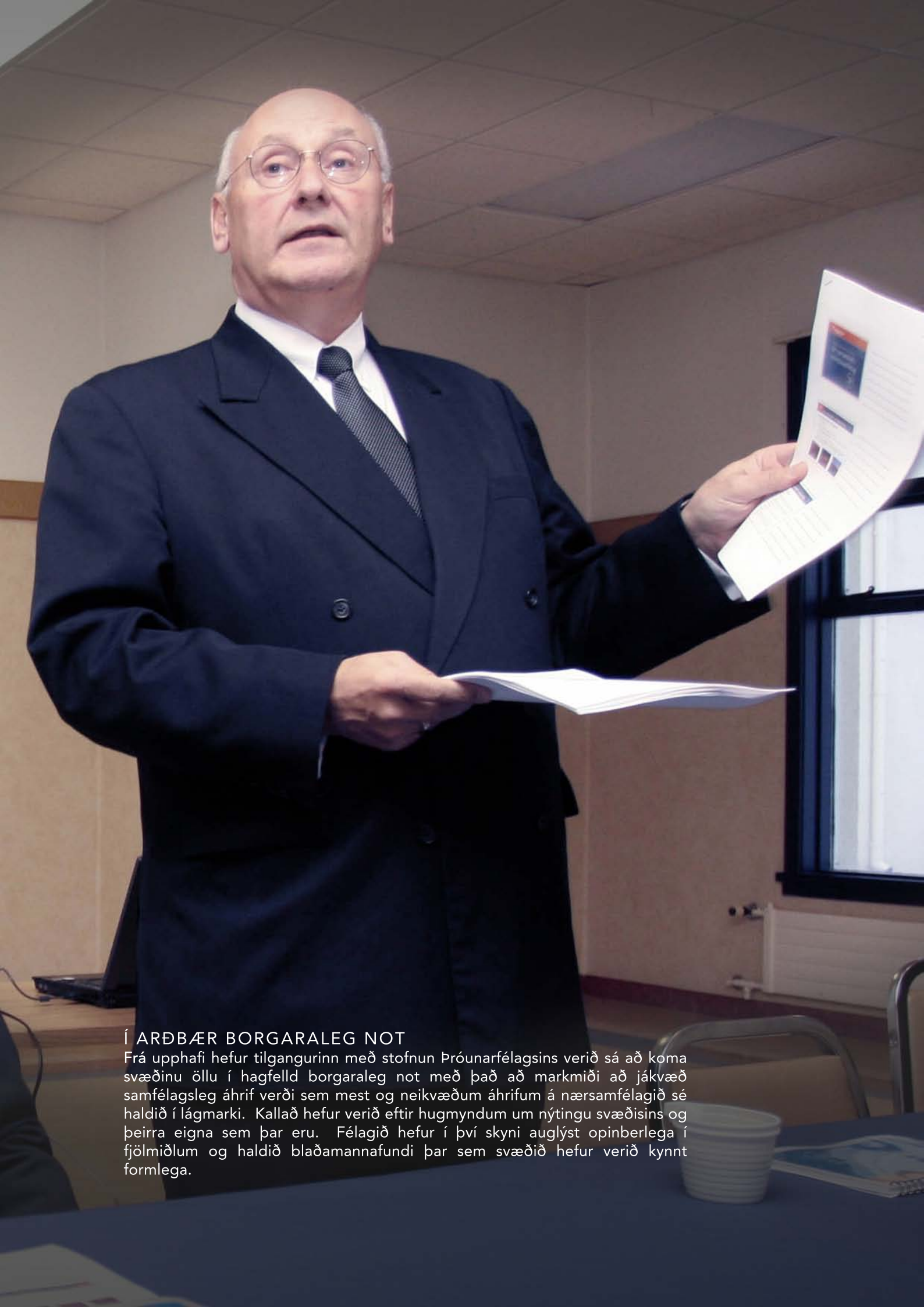
Skipulag félagsins byggir á verkefnatengdu fyrirkomulagi. Vegna fjölbreytileika þeirra verkefna, sem félaginu eru falin, þá er mikil þörf fyrir sveigjanleika. Þar af leiðandi er eðli starfseminnar einnig fljótt að breytast á milli þátta og eftir því sem heildarverkefninu vindur fram. Það fyrirkomulag kallar á að einstaklingar séu fljótir að aðlagast og tileinka sér ný hlutverk og geti auðveldlega fært sig á milli ólíkra verkefna. Verkefnastjórar félagsins hafa þó hver sitt ábyrgðarsvið er tengist þeirra megin verkefnum. En að sama skapi nýtast kraftar þeirra á milli verkefna sem jafnar vinnuálag og nýtir sérþekkingu hvers og eins eftir því sem við á.

Horft hefur verið til þess við skipulag Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar að kjarnastýring verkefna sé vistuð innan félagsins en að sama skapi sé eins miklu útvistað og hægt er og hagkvæmt þykir. Með útvistun tekst því að velja þekkingu ráðgjafa sem hentar hverju og einu verkefni og leysa þau á hagkvæman máta. Sem dæmi um þá þætti sem útvistað er má nefna, lögfræðiþjónustu vegna sölumála, verkfræðiþjónustu og fleiri þáttum.



STEFNA

Frá upphafi hefur markvisst verið kallað eftir hugmyndum aðila um nýtingu svæðisins og þeirra eigna sem þar eru. Félagið hefur í því skyni auglýst opinberlega í fjölmiðlum ásamt því að haldinn var blaðamannafundur í janúar þar sem svæðið var kynnt formlega fyrir fjölmiðlum og farið yfir þær hugmyndir sem fram höfðu komið um nýtingu svæðisins. Fjölmargar hugmyndir bárust en segja má að einkenni mikils hluta þeirra hafi tengst margs konar þekkingaruppbyggingu. Var þá oft nefndur háskóli og aðrar þekkingarstofnanir í því sambandi.



Í ARÐBÆR BORGARALEG NOT

Frá upphafi hefur tilgangurinn með stofnun Þróunarfélagsins verið sá að koma svæðinu öllu í hagfelld borgaraleg not með það að markmiði að jákvæð samfélagsleg áhrif verði sem mest og neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið sé haldið í lágmarki. Kallað hefur verið eftir hugmyndum um nýtingu svæðisins og þeirra eigna sem þar eru. Félagið hefur í því skyni auglýst opinberlega í fjölmiðlum og haldið blaðamannafundi þar sem svæðið hefur verið kynnt formlega.

VIRÐISMIKIL STARFSEMI

Samhliða þeim mikla áhuga, sem var á því að leggja fram hugmyndir um nýtingu svæðisins, var ljóst að móta þyrfti ramma utan um þá uppbyggingu sem stefnt væri að. Með því mætti ákvarða betur hvaða verkefni væru talin þjóna best markmiðum um uppbyggingu á svæðinu og féllu að heildarhugmyndum um nýtingu svæðisins. Úr þeirri vinnu var settur fram rammi um uppbyggingu sem byggði á tveimur meginstoðum; tækifærum tengdum vel staðsettum alþjóðaflugvelli á heimsvísu og tækifærum tengdum vistvænni orku.

VÍSINDA- OG ÞEKKINGARSAMFÉLAG

Í kjölfarið var markið sett á að byggja upp vísinda- og þekkingarsamfélag sem stutt gæti við atvinnuuppbyggingu á svæðinu með t.a.m. þekkingar- og rannsóknaraðstöðu. Með þessu hefur tekist að ýta úr vör ákveðnum þróunarverkefnum sem síðan mynda kjarna fyrir aðra uppbyggingu á svæðinu. Jafnframt hafa önnur verkefni, sem ekki hafa eins sýnilega fallið innan skilgreinds ramma, verið látin bíða nákvæmari stefnumótunar. Markmiðið er því að einblína á þau verkefni sem talin eru geta skapað mest verðmæti úr þeim eignum og tækifærum sem á starfssvæði Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar eru. Þannig er ætlunin að hrinda af stað starfssemi er leiðir til mikillar verðmætasköpunar.

MÖGULEIKAR OG MIKILVÆGI ALÞJÓÐAFLUGVALLAR

Hvað varðar möguleika alþjóðaflugvallar þá sýna dæmi frá alþjóðaflugvöllum í Evrópu og Ameríku að þeir eru gríðarlegt aðdráttarafl alþjóðlegra fyrirtækja. Ennfremur gefa þeir af sér hagvöxt á nærliggjandi svæðum. Alþjóðaflugvellir eru jafnframt aðalsamgöngumiðstöðvarnar þar sem samþætting flutningsmáta á sér stað, svo sem við bíla, skip o.fl.

Markviss uppbygging og klasahugmyndafræði eru einkenni þeirra staða þar sem best hefur tekist til við uppbyggingu. Sem dæmi um klasa má nefna klasatengda afþreyingariðnaði, tölvutækni, fatatísku og fleiri þáttum.

Reynsla frá mörgum leiðandi flugvöllum í heiminum sýnir að vaxandi hluti þeirra fyrirtækja sem staðsetja sig við flugvelli falla ekki endilega undir hefðbundna skilgreiningu á flugsækinni starfsemi. Þekkingarfyrirtæki, hönnunarfyrirtæki, ásamt rannsóknarstofnunum eru vaxandi hluti þeirra fyrirtækja sem vilja nýta kosti alþjóðaflugvallar með staðsetningu sinni. Spurningin „Does your office have an airport?“ er orðin algeng spurning manna í millum í viðskiptum erlendis.

UMHVERFISVÆNAR AUÐLINDIR

Á undanförnum árum hefur aukin áhersla verið á umhverfismál og nýtingu hreinna orkugjafa. Þar á Ísland tækifæri út frá þeim staðreyndum að stór hluti þeirrar orku, sem nýtt er á Íslandi, eða um 70% koma frá umhverfisvænum orkugjöfum. Þá er um 99% af því rafmagni sem nýtt er á Íslandi framleitt með umhverfisvænum hætti. Því má gera ráð fyrir að fyrirtæki muni í framtíðinni sjá aukin tækifæri í því að staðsetja starfsemi sína á Íslandi. Annarsvegar út frá vilja til að nýta umhverfisvæna orkugjafa og hinsvegar fyrirtæki sem vilja tengja ímynd sína við nýtingu þeirra. Nú þegar má sjá þess merki að stór alþjóðlega fyrirtæki hafi markað sér stefnu um að tengja sína ímynd nýtingu umhverfisvænna orkugjafa og hvatt almenning til meðvitundar um umhverfismál.

SVIÐSMYNDIR

Í framhaldi af grunnskilgreiningum á stefnu félagsins hefur verið unnið að nánari útfærslu hennar. Fyrstu skref þeirrar vinnu ganga út á að vinna sviðsmyndir er kortleggja ákveðna þætti í umhverfi félagsins. Fyrirtækið Netspor hefur unnið með Þróunarfélaginu að gerð sviðsmynda og undirbúningsgreiningu að langtímastefnumótun Þróunarfélags Keflavíkuflugvallar. Sviðsmyndaaðferðin byggist á því að finna mikilvægustu óvissuþættina í starfs- eða rekstrarumhverfi skipulagseiningar (félags, fyrirtækis, stofnunar, sveitarfélags, landshluta, atvinnugreinar, klasa o.s.frv.) og skoða hvernig framtíðin gæti litið út, ef nokkrir þessara þátta þróast samtímis mjög langt í mismunandi áttir. Síðan eru búnar til nokkrar mismunandi lýsingar á hugsanlegu framtíðarástandi og loks skoðað hvaða atburðarás gæti leitt til þessarar þróunar.

Með því að búa til hugsanlega atburðarás er sýnt hvernig þróunin í hverri sviðsmynd getur átt sér stað og þannig varpað ljósi á það hvaða ákvarðanir þarf að taka í náinni framtíð og hvaða afleiðingar þær geti haft. Í vinnuferlinu koma oft upp hugmyndir að hugsanlegum „óvæntum atburðum“ og skoðað er hvernig þeir gætu breytt hugsanlegri atburðarás og þróun.

Út frá sviðsmyndavinnunni er síðan markmiðið að móta nákvæma stefnu félagsins um markaðssetningu, uppbyggingu og þá megin klasa sem áhersla verður lögð á. Verður þá m.a. tekið tillit til þeirra þátta sem kortlagðir hafa verið með sviðsmyndaaðferðinni. Aðferðin er talin eiga vel við í verkefnum þar sem óvissa um utanaðkomandi þætti er mikil og verkefni geta tekið margar mismunandi stefnur eftir því hvaða þætti mest áhersla er lögð á við uppbyggingu. Því er þessi aðferð talin eiga vel við í störfum ÞK og í því umhverfi sem félagið starfar.

GREINING Á SAMKEPPNISHÆFNI FLUGVALLARSVÆÐIS

Í ársbyrjun 2006 komst á samstarf á milli Reykjanesbæjar, Garðs og Sandgerðis þar sem óskað var eftir því við Fjárfestingarstofu Iðnaðarráðuneytisins að láta kanna tækifæri alþjóðaflugvallarins á Reykjanesi. PWC frá Belgíu var valið til undirbúningsvinnu vegna þekkingar fyrirtækisins á sambærilegum verkefnum erlendis. Utanríkisráðuneytinu var kynnt verkefnið og sýndi það því áhuga og stuðning.

Segja má að við brotthvarf varnarliðsins hafi opnast enn fleiri tækifæri til heildarskipulagningar svæðisins í tengslum við nýtingu alþjóðaflugvallar. Á þeim tímapunkti kom Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar til sögunnar og eftir ferð, sem farin var til að skoða uppbyggingu á þremur flugvöllum í Evrópu, voru mótaðar tillögur að næstu skrefum. Í þeirri ferð voru þátttakendur fulltrúar frá Fjárfestingarstofu, Flugstoðum, Flugstöð Leifs Eiríkssonar, Garði, Sandgerði, Reykjanesbæ, Flugmálastjórn á Keflavíkurflugvelli og Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar. PWC skipulögðu ferðina þar sem hagsmunaaðilar tengdir uppbyggingu á og í kringum Keflavíkurflugvöll hittu stjórnendur þriggja flugvalla, Schiphol, BBI (Berlin) og Frankfurt. Lögð var áhersla á að skoða viðskiptamódel flugvallanna ásamt stjórnskipulagi og aðferðafræði við samþættingu verkefna í umhverfi flugvallanna.

Í framhaldinu lagði PWC fram ramma að mótun tillagna um það stjórnskipulag sem talið er skila bestum árangri. Þær tillögur eru í samræmi við reynslu annarra um uppbyggingu í nágrenni flugvalla, aðlagaðar að íslenskum aðstæðum. Þess má geta að ÞK hefur nýtt sér vinnu PWC við mótun á grunnstefnu félagsins og í starfsemi þess. Þá hefur PWC einnig boðið fram krafta sína til að greina samkeppnishæfi Keflavíkurflugvallar, skilgreina klasa, markhópa og markaðssókn og vinna þar með hagsmunaaðilum að áframhaldandi uppbyggingu og greiningu tækifæra.

Ljóst er að sameiginlegt skipulag flugvallar, atvinnu- og íbúasvæðis er afar nauðsynlegt. Sýnt hefur verið fram á að þar sem ekki er til staðar sameiginleg sýn og sameiginleg yfirstjórn svæðanna er hætta á árekstrum sem draga úr uppbyggingarmætti þeirra og nýtingu á þeim tækifærum sem til staðar eru. Því er mjög brýnt að allir hagsmunaaðilar að atvinnuuppbyggingu í nágrenni Keflavíkurflugvallar vinni saman sem ein heild. Þá er mjög mikilvægt að mótaður verði samstarfsvettvangur þessara aðila í takt við það sem þekkist víða annarsstaðar, m.a. með þátttöku sveitarfélaga í þróunarfélögum sem starfa að uppbyggingu í nágrenni flugvalla eins og t.d. á Schiphol.

SALA EIGNA Á ÁRINU

Félagið hefur markvisst kynnt störf sín og auglýst með því að nýta vefsíðu félagsins www.kadeco.is. Einnig hafa verið haldnir blaðamannafundir, sendar út fréttatilkynningar ásamt því að kynningar hafa verið haldnar fyrir smærri og stærri hópa. Þá hafa málefni félagsins verið kynnt í fjölmörgum umfjöllunum og blaðagreinum ásamt því að stórar auglýsingar hafa verið birtar markvisst í öllum helstu dagblöðum og á vefsíðum. Á þetta bæði við um kynningar á félaginu sjálfu sem og kynningar á þeim eignum sem félagið hefur haft til sölu. Að meginhluta til hafa auglýsingar verið með þeim hætti að heilsíðuauglýsingar hafa verið birtar í öllum helstu dagblöðum þar sem allar eignir eru auglýstar til sölu. Jafnframt er í auglýsingunum vísað inn á heimsíðu félagsins þar sem allar eignir í umsýslu ÞK eru útlistaðar.

Þar sem margar af eignunum eru háðar skilyrðum um nýtingu og ráðstöfun þeirra var því bæði óskað eftir tilboðum í tilteknar eignir sem og hugmyndum aðila um nýtingu eignanna. Við mat á tilboðum hefur einkum verið horft til kaupverðs og tilhögunar á greiðslu þess. Endanlegt mat á þeim tilboðum sem berast er í höndum stjórnar félagsins og hefur stjórn þá bæði metið verð, greiðslukjör ásamt því að hafa tekið til mats hugmyndir bjóðenda í samræmi við þau skilyrði sem sett hafa verið um nýtingu og ráðstöfun eignanna. Jafnframt hefur verið metið hvaða áhrif sú nýting hefur á eftirspurn eftir öðrum eignum félagsins á svæðinu og áhrifum tiltekinnar nýtingar á nærsamfélagið. Ekki hefur verið um útboð á eignunum að ræða heldur sölu.

Við verðmat eigna var sú nálgun látin ráða för að verðmeta eignirnar út frá sömu forsendum og sambærilegt húsnæði á nærliggjandi svæði í Reykjanesbæ. Aðeins var tekið tillit til breytinga og lagfæringa að litlu leyti. Með þessu var leitast við að láta markaðinn meta bæði virði eigna út frá ástandi, staðsetningu og kostnaði vegna þeirra lagfæringa sem væntanlegir kaupendur teldu sig standa frammi fyrir. Þ.m.t. voru breytingar vegna rafmagns og fleiri þátta.

Líta ber til þess að eitt af mest ögrandi viðfangsefnum Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar var að umbreyta ímynd svæðisins og varpa upp jákvæðri sýn á tækifæri til uppbyggingar og umbreytingar svæðisins. Verðmæti svæðisins og mannvirkja þar eru beintengd ímynd þess.

Þegar verðmat á íbúðareignum var framkvæmt þá lá ekki fyrir endanleg stærð þeirra eins og þær skrást í landskrá fasteigna. Heldur var miðað við brúttóflatarmál og það margfaldað með tilteknu fermetraverði. Raunin er þó þannig að almennt er verðmæti íbúða miðað við birt flatarmál eigna og því ljóst að heildarverð myndi lækka þegar eignir höfðu verið mældar upp og skráðar skv. reglum FMR í flestu tilvikum. Telja má að þau tilboð sem félagið hefur fengið í eignir á svæðinu séu skýrt dæmi um það að markaðurinn hafi tjáð skoðun sína á verðmæti eigna á svæðinu. Í 96% tilvika var samið við hæstbjóðanda.

Nú þegar hefur um 75 %, með tilliti til fermetrafjölda, af öllu húsnæði á svæðinu og í umsýslu Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar verið ráðstafað í sölu. Eftir er að ráðstafa húsnæði af ýmsum gerðum, þ.m.t. íbúðarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði, sjúkrahúsi og fleiru.

Í heildina hefur verið gengið frá sölu eða samþykkt kauptilboð á 135 byggingum, samtals um 193.800m². Heildarsöluvirði er um 15,8 milljarðar.

MANNVIRKI AF ÖLLUM STÆRÐUM OG GERÐUM

Byggingar frá 150m² uppí 14.000m². Ótrúleg flóra bygginga sem telja um 300.000m²; skólar, sjúkrahús, íbúðir, öryggishlið, vöruskemmur, flugskýli og svo má lengi telja.

Aðili	Fjöldi bygginga	Fermetrar	Heildarverðmæti
BASE	22	16.230	715.000.000 kr.
Háskólavellir	89	150.597	13.550.000.000 kr.
Keilir	2	6.632	320.000.000 kr.
Þjóðkirkjan	2	1.476	155.000.000 kr.
Atlantic Film Studios	13	13.810	575.000.000 kr.
Samtals	128	188.745	15.315.000.000 kr.

STÆRSTU ÞRÓUNARVERKEFNI Á SVÆÐINU

KEILIR

Frumgreinadeild Keilis (Háskólabrú) hóf starfsemi í ágúst 2007 og áætlað er að háskólastarfsemi hefjist í ágúst 2008. Nemendur eru rúmlega 100.

Helstu hluthafar í Keili eru: Háskóli Íslands, Glitnir, Sparisjóðurinn í Keflavík, Hitaveita Suðurnesja, Orkuveita Reykjavíkur og Geysir Green Energy. Aðrir hluthafar eru t.a.m. Reykjanesbær, Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Háskólavellir o.fl.

Keilir mun leggja grundvöllinn að rannsóknarmiðstöð sem leggja mun áherslu á umhverfisvæna orku, flugtengda starfsemi ásamt fleiru. Keili er ætlað að styðja við og samræma þann hluta í heildarþróunarverkefninu er lýtur að þekkingu og rannsóknum.

BASE

Markmið Base er uppbygging Tæknivalla þar sem allar iðngreinar geta fengið aðsetur. Allt svæðið verður sérstaklega útbúið þannig að það geti boðið til leigu mannvirki til að hýsa þróun í iðnaði með áherslu á verkfræði, raunvísindi, tölvuþróun, dreifingarmiðstöðvar, flugtengda starfsemi, hátæknibúnað fyrir matvælaiðnað, nýsköpun, arkitektúr o.s.frv.

Sérstakur þjónustukjarni verður staðsettur í byggingu 2314 í miðju svæðisins. Þar verða sameiginlegar skrifstofur og anddyri.

Hugmyndir eru um að ein til tvær byggingar verði lánaðar til samfélagslegra verkefna fyrst um sinn. Þá hafa verð teknar upp viðræður af hálfu Base við aðra eignaraðila á svæðinu um samræmingu og uppbyggingu á Tæknivöllum.

HÁSKÓLAVELLIR

Markmið Háskólavalla með kaupum á eignum á starfssvæði Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar er að þróa og byggja upp svæði í kringum háskóla- og þekkingarsamfélag. Í því skyni munu Reykjanesbær, Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Keilir og Háskólavellir vinna saman að uppbyggingu alþjóðlegs háskóla- og þekkingarsamfélags á svæðinu, með því að leiða saman fyrirtæki, háskóla, þekkingu, fjármagn og aðstöðu, allt með nýsköpun, uppbyggingu og útrás að markmiði. Aðilar munu því starfa saman og styðja við einstök önnur þróunarverkefni sem skilgreind verða um uppbyggingu svæðisins.

UMBREYTING MANNVIRKJA AÐ BORGARALEGUM ÞÖRFUM

Ráðist hefur verið í miklar breytingar á mannvirkjum til þess að koma til móts við kröfur þekkingarsamfélagsins. Samstarfsaðilar hafa skuldbundið sig til að vinna að þróun og skipulagi þeirra svæða sem tilgreind eru sem háskólasvæði, með það að markmiði að fasteignir á svæðinu og svæðið sjálft komist hið fyrsta í arðbær not. Þessi samvinna aðila um þróun starfsemi og byggðar á svæðinu skal byggja á þeim markmiðum að hámarka gæði skipulags og uppbyggingar.

Einnig munu þeir vinna að þróun og skipulagi þeirra svæða sem samningur aðila tekur til með ofangreind markmið í huga, ásamt því að fasteignir á svæðinu og svæðið sjálft, komist hið fyrsta í arðbær borgaraleg not þannig að jákvæð, samfélagsleg áhrif verði sem mest og neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið verði haldið í lágmarki. Kappkostað verður að byggja upp eftirspurn eftir íbúðum á svæðinu sem ekki var til staðar fyrir umbreytingu svæðisins. Rík áhersla verður lögð á að hafa sem minnst neikvæð áhrif á íbúðamarkað í nærliggjandi sveitarfélögum.

Þá munu Háskólavellir leggja fé í endurnýjað skipulag og þróun þess svæðis sem þeirrar eignir tilheyra.

ATLANTIC FILM STUDIOS

Áform Atlantic Film Studios er að byggja upp á svæðinu alþjóðlegt kvikmyndaver sem mun fylgja eftir vinsældum Íslands við framleiðslu á kvikmyndum og bjóða upp á aðstöðusköpun á heimsmælikvarða. Talið er að fjöldi óný ttra tækifæra sé til staðar í slíkum iðnaði sem markmiðið er að nýta. Sem dæmi um það má nefna yfirbyggðan vatnstank fyrir tökur t.a.m. á sjóslysamyndum o.fl.

Þá er talið að verið sé vel staðsett á milli þriggja heimsálfa sem opnar fjölda tækifæra.

Vænta má mikilla tekna í þjóðarbúið vegna tækifæra sem opnast við framleiðslu á erlendum stórmyndum.

ÞJÓÐKIRKJAN

Þjóðkirkjan hefur fest kaup á húsnæði þar sem Kapella Ljóssins var til húsa. Þar var áður kapella sem sameinaði 5 mismunandi trúarsöfnuði og þjónaði íbúum á svæðinu. Hugmyndir þjóðkirkjunnar ganga út á að stofna akademíska stofnun á sviði trúarbragðafræða á svæðinu. Ásamt því að þjónusta ört vaxandi samfélag á staðnum. Þá er horft til samstarfs við Keili á ýmsum sviðum.

VERNE – VISTVÆNT, RAFRÆNT GAGNAVER

Undirritaður hefur verið kaupsamningur við Verne Holdings ehf. um sölu á húsi og leigu á lóð fyrir nýtt alþjóðlegt gagnaver við Keflavíkurflugvöll. Gagnaverið mun rísa á árinu og taka til starfa á fyrstu mánuðum ársins 2008.

Áætlað er að heildarfjárfesting Verne í verkefninu verði um 20 milljarðar króna á fimm árum. Þá er áætlað að efnahagsleg áhrif verkefnisins verði um 40 milljarðar. Áætlað er að starfsmannafjöldi verði í upphafi um 15-20 en að gagnaverið skapi um 100 ný störf á næstu fjórum árum.

Þá hefur Verne undirritað samninga við Landsvirkjun um kaup á raforku og við Farice um gagnaflutninga milli Íslands og meginlands Evrópu.

Gagnaverið mun hýsa tölvubúnað, netþjóna og gagnageymslur fyrir alþjóðlega stórnotendur, og útvega þeim örugga aðstöðu, orku og nettengingar. Meðal viðskiptavina gagnavera eru netveitur hverskonar, fjármálafyrirtæki, smásölufyrirtæki, erfðatæknifyrirtæki, stafræn kvikmyndaver og aðrir aðilar sem þurfa mikla reiknigetu, geymslurými fyrir gögn og öflugar nettengingar.

Fljótlega hefjast framkvæmdir við breytingar á öðru af tveimur stálgrindarhúsum, 10.000 og 13.000 fermetra, sem Verne hefur keypt til að hýsa netþjónana. Þá eru til staðar tækifæri til frekari uppbyggingar á lóð sem félagið hefur jafnframt keypt nýtingarréttinn á. Þar með talið eru stækkunarmöguleikar vegna byggingar til reksturs netþjónanna.

Í viljayfirlýsingu milli Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar og Verne er gert ráð fyrir að Keilir komi að þjálfun og menntun starfsfólks sem starfa mun við gagnaverið. Samningur þar að lútandi er í burðarliðnum. Gagnaverið mun verða hið fyrsta sinnar tegundar á Íslandi og opnar ný tækifæri við atvinnuuppbyggingu og þróun, ásamt nýtingu umhverfisvænnar raforku.

HEILBRIGÐISUPPBYGGING

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar starfar einnig að greiningu tækifæra í tengslum við uppbyggingu á heilbrigðisþjónustu á starfssvæði sínu. Upp á borðinu hafa verið ýmsar hugmyndir er lúta m.a. að endurhæfingu, skurðaðgerðum og fleiri þáttum. Þá hafa verið í gangi viðræður við aðila um slíka uppbyggingu á svæðinu sem felur m.a. í sér nýtingu á sjúkrahúsinu sem áður þjónaði varnarliðinu. Ljóst er að fjölmörg tækifæri eru til staðar hvað varðar slík þróunarverkefni og mikil vinna framundan í að greina þau. Bæði hafa innlendir og erlendir aðilar haft samband með hugmyndir um að fjárfesta og byggja upp á svæðinu ýmis konar heilbrigðisþjónustu.

ÍÞRÓTTAVELLIR

Eitt af þeim mannvirkjum, sem á svæðinu er staðsett , er vel útbúið íþróttahús. Húsið býður upp á margvíslega möguleika til íþróttaiðkunar. Farin var sú leið að stofna í kringum rekstur hússins sérstakt félag sem ber nafnið Íþróttavellir. Stofnendur Íþróttavalla eru Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Keilir miðstöð vísinda, fræða og atvinnulífs og Reykjanesbær. Húsið býður upp á mikla fjölbreytni og mismunandi möguleika til nýtingar. Í húsinu er stór aðalsalur, veggtennissalir, lyftingarsalur, upphitunarsalur og einnig er parketlagður salur með góðri lýsingu sem hentar vel fyrir jóga, þolfimi og sem danssalur. Jafnframt eru þægilegir gufuklefar í búningsklefum beggja kynja þar sem gott er að slaka á eftir erfiða æfingu. Sambyggt íþróttahúsinu er velbúin yfirbyggð sundlaug sem þó hefur enn ekki verið tekin í notkun. Þeir sem stunda æfingar í íþróttahúsinu eru á öllum aldri, allt frá átta ára aldri til níræðisaldurs. Telja má að umrætt íþróttahús geti verið fyrsta skrefið í uppbyggingu á viðamiklu íþróttastarfi á svæðinu, jafnvel í tengslum við heilsutengda uppbyggingu.

ÖNNUR VERKEFNI FÉLAGSINS

SKRÁNING EIGNA

Mikið starf hefur verið unnið á skömmum tíma, er lýtur að skráningu eigna í landskrá fasteigna. Fjölmargir aðilar hafa þurft að koma að því ferli og hefur félagið átt gott samstarf við starfsfólk bæði hjá Reykjanesbæ, sýslumannsembættinu í Keflavík og hjá Fasteignamati ríkisins. Þetta umfangsmikla verkefni hefur í heildina gengið vel og jafnan verið leyst úr þeim smávægilegu hnökrum sem þurft hefur að yfirstíga.

MENGUNARMÁL OG NIÐURRIF

Rannsóknir á umfangi mengunar hafa staðið yfir á árinu 2007. Vænta má að jafnvel verði hafið útboð á fyrstu áföngum hreinsunar og frágangs á menguðum svæðum í sumarbyrjun 2008. Frumniðurstöður rannsókna á þeim svæðum, sem þegar hafa verið rannsökuð, benda til að svæðin séu nokkuð betur á sig komin en talið var í fyrstu. Unnið hefur verið að þessu verkefni í góðu samstarfi við bæði Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja og Umhverfisstofnun. Einnig hefur verið unnin greining á þeim mannvirkjum sem talið er að rífa þurfi. Aðeins er talið að lítið brot, af þeim mannvirkjum sem á svæðinu eru, þurfi að rífa. Áætlað er að niðurrif þeirra mannvirkja, sem um ræðir, verði að mestu leyti framkvæmt á árinu 2008.

ÚR HERSTÖÐ Í HÁSKÓLASAMFÉLAG

Uppbygging heildstæðs þekkingarsamfélags á Keflavíkurflugvelli hefur gengið vonum framar. Ljóst má vera að háskólastarf er skilgreint sem ört vaxandi arðbær alþjóðleg atvinnustarfsemi og mun veita svæðinu forskot inní framtíðina. Með tilkomu Keilis - miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs skapast sóknartækifæri fyrir svæðið í heild.

VIÐHALD OG REKSTUR SVÆÐIS OG FASTEIGNA.

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar hefur séð um rekstur mannvirkja og svæða á svokölluðu C- svæði eins og skilgreint er í þjónustusamningi og lögum. Það verkefni hefur verið umfangsmikið og kostnaðarsamt á árinu 2007. Ljóst er að kostnaður við þann þátt mun lækka verulega á árinu 2008 í samræmi við hlutfall seldra eigna.

Í mars 2007 fór félagið í útboð með verkefni er varðar reglubundið eftirlit og framkvæmdir á fasteignum, ásamt nauðsynlegu viðhaldi á þessum eignum. Að undangengnu forvali var efnt til útboðs milli hæfra bjóðenda. Við mat á hæfi bjóðenda og tilboðum voru fengnar dómnefndir sem samanstóðu af utanaðkomandi ráðgjöfum, auk eins fulltrúa frá Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar.

Alls sóttu 23 aðilar forvalsgögn og í kjölfar útboðs og skv. ráðleggingum dómnefndar ákvað stjórn ÞK að semja við ÍAV Þjónustu á grundvelli frávikstilboðs.

Á árinu var einnig boðinn út garðsláttur og umhirða á svæði Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar og var niðurstaða þess útboðs sú að samið var við Nesprýði ehf.

SKIPULAGSMÁL

Framundan er að útfæra stefnu félagsins, um uppbyggingu á svæðinu í skipulagslegu tilliti. Í því felst að leggja fram áherslur ,fyrir hönd landeiganda, inn í vinnu viðkomandi sveitarfélaga við endurskoðun aðalskipulags. Í framhaldi verður unnið að gerð svæðis-, ramma- og deiliskipulags í samstarfi við viðkomandi sveitarfélög í samræmi við þjónustusamning félagsins við ríkið. Öll sú vinna er á byrjunarstigi og er eitt af lykilatriðunum til að styðja við stefnumótun félagsins um uppbyggingu.

UPPBYGGING SAMFÉLAGS

Þann 15. ágúst 2007 fluttu fyrstu íbúarnir inn á svæðið í leiguíbúðir á vegum Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar. Í árslok 2007 voru skráðir um 1100 íbúar á svæðinu. Húsnæði geta þeir hlotið sem stunda reglulegt nám við Keili, háskóla á Íslandi eða annað lánshæft nám hjá LÍN og sýna eðlilega námsframvindu. Umsækjendur um húsnæði þurfa að vera fæddir 1988 eða fyrr.

Samhliða útleigu á nemendaíbúðum hefur verið hugað að uppbyggingu samfélags og þjónustu til að styðja við íbúana á svæðinu. Leikskóli og grunnskóli opnuðu á svæðinu strax á haustdögum, auk þess sem matvöruverslun var opnuð fljótlega eftir það. Í framhaldi er ráðgert að veitingastaður opni í maí 2008. Því má segja að nauðsynleg þjónusta á svæðinu sé óðum að taka á sig heildsteyptari mynd, íbúum til afþreyingar og þæginda.

REKSTUR HÖNNUNAR- OG GAGNABANKA

Eitt af þeim hlutverkum sem félaginu er falið er að viðhalda og reka þá hönnunar- og gangabanka sem íslenska ríkið yfirtók við brottför varnarliðsins. Telja má það landupplýsingakerfi, sem varnarliðið rak og íslenska ríkið yfirtók, sé eitt það fremsta hér á landi. Því er mikilvægt að kerfinu verði viðhaldið áfram og að það megi jafnvel verða grundvöllur að sameiginlegu landupplýsingarkerfi allra nærliggjandi sveitarfélaga og annarra veitu- og framkvæmdaraðila. Þannig að sú mikla fjárfesting sem í kerfinu er nýtist til áframhaldandi upplýsingagjafar og hagræðis.

HÆKKANDI MENNTUNARSTIG

Frumgreinadeild Keilis veitir fólki tækifæri til háskólanáms og hækkar þannig menntunarstig svæðisins til framtíðar. Fyrirhugaður starfsgreinatengdur fagskóli er sóknartækifæri fyrir íslenskt atvinnulíf með tilheyrandi starfstengdu námi, tækninámi og sérnámi, ásamt stórauknum tengslum lykilfyrirtækja og háskóla.

REKSTUR VEITNA OG GATNAKERFIS

Félagið hefur á liðnu ári átt í viðræðum við Hitaveitu Suðurnesja um framtíðar rekstrarfyrirkomulag og jafnvel yfirtöku á vatns- og rafveitu á svæðinu. Hitaveita Suðurnesja hefur frá því varnarliðið fór séð um rekstur á þessum kerfum í samræmi við bráðabirgðasamkomulag sem við þá var gert.

Þá hefur Síminn séð um rekstur síma- og fjarskiptakerfis í samræmi við samning sem gerður var af utanríkisráðuneytinu áður en varnarliðið yfirgaf svæðið. Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar mun á árinu 2008 halda áfram viðræðum við ofnagreinda veituaðila, auk þess sem viðræður verða teknar upp við Reykjanesbæ um mögulega yfirtöku á gatna- og fráveitukerfi svæðisins.

STJÓRNSÝSLUÚTTEKT

Ríkisendurskoðun framkvæmdi á árinu stjórnsýsluúttekt á Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar. Stjórnendur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar (ÞK) fagnar niðurstöðu stjórnsýsluúttektar Ríkisendurskoðunar á starfsemi ÞK, enda telur Ríkisendurskoðun í öllum tilfellum ljóst að ÞK hafi staðið eðlilega að sölu eigna á Keflavíkurflugvelli.

Skýrsla Ríkisendurskoðunar staðfestir að ÞK hafi haft fullt umboð til sölu og umsýslu eigna íslenska ríkisins á Keflavíkurflugvelli, án aðkomu Ríkiskaupa. Þróunarfélaginu bar því ekki skylda til þess að bjóða eignirnar út.

Ríkisendurskoðun telur að hagsmuna ríkisins hafi verið gætt við sölu eigna á svæðinu. Þá hafi hæstu tilboðum nánast undantekningarlaust verið tekið og í þeim tilvikum sem hæsta tilboði var ekki tekið var það gert með heildarhagsmuni svæðisins að leiðarljósi.

MARKAÐSSETNING OG KYNNING

Starfsvæði félagsins og möguleikar þess hafa bæði verið markaðssettir innan og utan Íslands. Birtar hafa verið kynningar í erlendum blöðum í formi viðtala og umfjallana í greinum. Félagið hefur einnig verið í góðu samstarfi við Fjárfestingarstofu iðnaðarráðuneytisins og embætti forseta Íslands um kynningu á starfsvæði félagsins og möguleikum þess.

Fjölmargir hópar, innlendir og erlendir, hafa fengið leiðsögn um svæðið. Virðist mikill og almennur áhugi á slíkum kynningu.

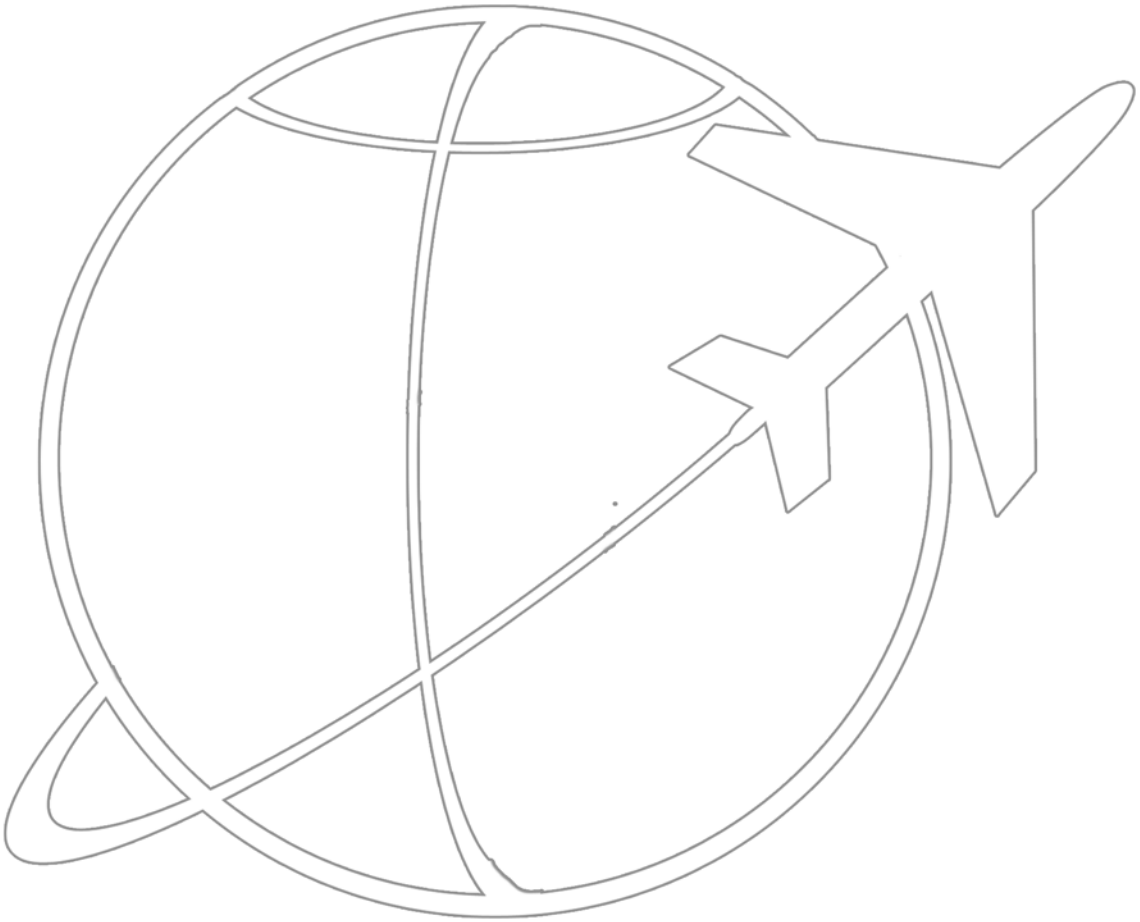
Einn af þeim þáttum sem Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar vinnur að er að markaðssetja svæði við Keflavíkurflugvöll í þeim tilgangi að tengja saman þrjár heimsálfur m.t.t. vöru- og fólksflutninga. Í því sambandi fór framkvæmdastjóri félagsins til fundar með forstöðumönnum nokkurra fyrirtækja á Indlandi. Kynnt var fyrir þessum aðilum sú aðstaða sem til boða stendur á og við Keflavíkurflugvöll. Með fulltingi forseta Íslands, átti framkvæmdastjóri Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar einnig viðræður við aðila frá Flugmálaráðuneyti Indlands vegna möguleika á nýtingu Keflavíkurflugvallar.

NÝ KYNSLÓÐ VEX ÚR GRASI

Óhætt er að fullyrða að önnur eins fækkun og önnur eins aukning íbúafjölda í einu póstnúmeri sé einstakur viðburður í Íslandssögunni. Um áramótin voru íbúar á Vallarheiði um 1.100 eða álíka margir og í Stykkishólmi. Með tilheyrandi uppbyggingu hefur leikskólinn Völlur hafið starfsemi með á annað hundrað börn í námi.

GRUNNUR LAGÐUR AÐ FRAMTÍÐARUPPBYGGINGU

Frá því að félagið var stofnað 24. október 2006 hefur markvisst verið unnið að því að byggja upp nýtt og öflugt samfélag. Við brotthvarf varnarliðsins töpuðust um 900 störf og því ljóst að stinga þurfti nýjum stoðum undir uppbyggingarferlið á svæðinu í heild. Markmið og tilgangur félagsins er og hefur verið að leiða þróun og umbreytingu á fyrrum varnarsvæðinu á Keflavíkurflugvelli til borgaralegra nota. Í því hefur meðal annars falist nauðsynleg undirbúningsvinna, svo sem úttekt á svæði og mannvirkjum ásamt þróunar- og vaxtarmöguleikum þess í samráði við þá aðila sem hafa hagsmuna að gæta. Þá hefur félagið á grundvelli þjónustusamnings við ríkið annast rekstur, umsjón og umsýslu tiltekinna eigna íslenska ríkisins á svæðinu, þar með talið umsjón með sölu og útleigu eigna, hreinsun svæða, niðurrif mannvirkja og önnur skyld verkefni. Þróunarverkefni hafa þó spilað stærstan þátt í því ferli að koma lífi í svæðið með tilheyrandi umbreytingum og uppbyggingu. Niðurstaðan er sú að nú rís ört vaxandi þekkingarsamfélag þar sem sterkir samstarfsaðilar hafa komið að málum í samstarfi við Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar. Telja stjórnendur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar að umbreytingarferlið hafa gengið vonum framar og búið sé að skapa sterkan grundvöll til frekari uppbyggingar.



ER FLUGVÖLLUR OG GRÆN ORKA Á SKRIFSTOFUNNI ÞINNI?

Uppbygging á Vallarheiði byggir á tveimur meginstoðum; tækifærum tengdum vel staðsettum alþjóðaflugvelli á heimsvísu og tækifærum tengdum grænni orku. 99% af því rafmagni sem nýtt er á Íslandi er frá umhverfisvænum orkugjöfum. Markmiðið að þróa og byggja upp vísinda- og þekkingarsamfélag sem stutt getur við atvinnuppbyggingu á svæðinu.

Skýrsla stjórnenda og staðfesting ársreiknings

Félagið var stofnað 24. október 2006. Markmið og tilgangur félagsins er að leiða þróun og umbreytingu á fyrrum varnarsvæðinu á Keflavíkurflugvelli til borgaralegra nota. Í því felst meðal annars nauðsynleg undirbúningsvinna, svo sem úttekt á svæði og mannvirkjum ásamt þróunar- og vaxtarmöguleikum þess í samráði við þá aðila sem hafa hagsmuna að gæta. Þá mun félagið á grundvelli þjónustusamnings við ríkið annast rekstur, umsjón og umsýslu tiltekinna eigna íslenska ríkisins á svæðinu, þar með talið umsjón með sölu og útleigu eigna, hreinsun svæða, niðurrif mannvirkja og önnur skyld verkefni. Einnig mun verða hægt að fela félaginu önnur verkefni sem tengjast úttektum, þróun og umbreytingu á svæðinu.

Þjónustusamningur við ríkið var undirritaður 8. desember 2006. Breytingar hafa verið gerðar á fjármögnunarþætti samningsins og eru tekjur félagsins ákvarðaðar á fjárlögum samkvæmt áætlun félagins um framkvæmd verkefna. Félagið hefur einnig leigutekjur af leigðum fasteignum á þróunarsvæðinu ásamt öðrum sértekjum.

Ársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Samkvæmt rekstrarreikningi var 131,2 m.kr. hagnaður af rekstri félagsins. Fjárfesting í tækjum og búnaði á árinu nam 6,0 m.kr. Í árslok námu eignir félagsins 313,5 m.kr., skuldir 251,9 m.kr. og eigið fé var 61,6 m.kr. skv. efnahagsreikningi.

Stjórnin vísar til ársreiknings varðandi ráðstöfun rekstrarniðurstöðu.

Hlutafé félagsins er 20 m.kr. og er ríkissjóður eini hluthafinn.

Stjórn Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2007 með áritun sinni.

Keflavíkurflugvelli, 23. apríl 2008

Stjórn

Framkvæmdastjóri

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf fyrir árið 2007. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnenda, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fjárreiður ríkisins. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju og ákvæði laga um Ríkisendurskoðun. Samkvæmt því ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðunin felur í sér aðgerðir til að staðfesta fjárhæðir og aðrar upplýsingar í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri áhættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér mat á þeim reikningsskila- og matsaðferðum sem gilda um A-hluta stofnanir og stjórnendur nota við gerð ársreikningsins og framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina hafi verið aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. á árinu 2007, efnahag 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007, í samræmi við lög um ársreikninga.

Ríkisendurskoðun, 23. apríl 2008

Sigurður Þórðarson,
ríkisendurskoðandi.

Sveinn Arason,
endurskoðandi.

Rekstrarreikningur árið 2007

	Skýringar	2007	2006
Rekstrartekjur			
Þjónustugreiðslur ríkissjóðs		1.106.430.427	0
Húsaleiga		110.833.441	0
Aðrar tekjur		5.379.299	0
		1.222.643.167	0
Rekstrargjöld			
Rekstur mannvirkja		999.587.200	106.843.227
Laun og launatengd gjöld	6	50.924.388	2.238.420
Annar rekstrarkostnaður		28.697.339	417.045
Afskriftir		502.952	11.608
		1.079.711.879	109.510.300
Rekstrarhagnaður (rekstrartap)		142.931.288	(109.510.300)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	7	17.099.015	207.839
Hagnaður (tap) fyrir skatta		160.030.303	(109.302.461)
Tekjuskattur	5	(28.805.455)	19.672.354
Hagnaður (tap) ársins		131.224.848	(89.630.107)

Efnahagsreikningur 31. desember 2007

Eignir	Skýringar	2007	2006
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir:			
Áhöld og tæki		1.291.931	545.567
Húsgögn og búnaður		4.750.000	0
	1	6.041.931	545.567
Verðbréf og langtímakröfur:			
Eignarhlutir í öðrum félögum	2	17.000.000	0
Tekjuskattsinneign	5	0	19.672.354
		17.000.000	19.672.354
Fastafjármunir samtals		23.041.931	20.217.921
Veltufjármunir			
Ríkissjóður		44.287.570	0
Birgðir		42.750.000	0
Viðskiptakröfur		40.015.494	0
Aðrar skammtímakröfur		21.524.488	297.463
Handbært fé		141.916.613	18.297.324
Veltufjármunir		290.494.165	18.594.787
Eignir samtals		313.536.096	38.812.708

Efnahagsreikningur 31. desember 2007

Eigið fé og skuldir	Skýringar	2007	2006
Eigið fé			
Hlutafé		20.000.000	20.000.000
Óráðstafað eigið fé		39.594.741	(89.630.107)
	3	61.594.741	(69.630.107)
Skuldir			
Skuldbindingar:			
Tekjuskattsskuldbinding	5	795.208	0
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir		230.167.023	107.243.536
Aðrar skammtímaskuldir		12.641.231	1.199.279
Tekjuskattur	4	8.337.893	0
		251.146.147	108.442.815
Skuldir samtals		251.941.355	108.442.815
Eigið fé og skuldir samtals		313.536.096	38.812.708

Sjóðstreymi árið 2007

	Skýringar	2007	2006
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Hagnaður (tap) tímabilsins		131.224.848	(89.630.107)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	1	502.952	11.608
Tekjuskattskuldbinding (inneign) breyting	5	20.467.562	(19.672.354)
		152.195.362	(109.290.853)
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(103.992.519)	(297.463)
Krafa á ríkissjóð		(44.287.570)	0
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		142.703.332	108.442.815
		(5.576.757)	108.145.352
Handbært fé til rekstrar		146.618.605	(1.145.501)
Fjárfestingahreyfingar			
Kaupverð rekstrarfjármuna	1	(5.999.316)	(557.175)
Kaupverð eignarhluta	2	(17.000.000)	0
		(22.999.316)	(557.175)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	20.000.000
		0	20.000.000
Hækkun á handbæru fé		123.619.289	18.297.324
Handbært fé í byrjun tímabils		18.297.324	0
Handbært fé í lok tímabils		141.916.613	18.297.324

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er hér grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum, sem í meginatriðum eru þær sömu og árið á undan.

Ársreikningurinn er gerður samkvæmt óverðleiðréttri kostnaðarverðsreglu og er í íslenskum krónum.

Matsaðferðir

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði sem þeim tengjast. Matsaðferðirnar eiga sér stoð í góðri reikningsskilavenju. Raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metin geta, við sölu eða innlausn, reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

Innlausn tekna

Seldar vörur og þjónusta er færð til tekna í rekstrarreikningi að frádregnu afslætti og virðisaukaskatti. Tekjufærslan er miðuð við afhendingartíma vöru og þjónustu.

Lotun gjalda

Kostnaður er færður í ársreikninginn á því tímabili sem til hans er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kaupverði. Afskriftarhlutföll eignaflokka eru eftirfarandi:

		Áætlaður endingartími
Áhöld og tæki	30%	3 - 4 ár

Afskriftir reiknast hlutfallslega miðað við eignarhaldstíma innan ársins.

Áhættufjármunir

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kaupverði.

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 ef kröfur reynast ekki innheimtanlegar.

Birgðir

Á árinu var keyptur húsbúnaður sem er í því húsnæði sem ríkissjóður yfirtók við brottför varnarliðsins. Þessi húsbúnaður er ætlaður til endursölu til kaupanda fasteigna á svæðinu og er því færður á kaupverði sem birgðir.

Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnistæðum.

Reikningsskilaaðferðir

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrr í skattuppgjöri en í ársreikningi. Frestuð skatteign er færð vegna tímabundinna mismuna ef líkur eru á að þeir nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins inniheldur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins inniheldur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

Skammtímaskuldir

Skammtímaskuldir eru færðar á nafnverði.

Skýringar

1. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:	Húsgögn og búnaður	Áhöld og tæki	Samtals
Heildarverð 1.janúar	0	557.175	557.175
Keypt á árinu	4.750.000	1.249.316	5.999.316
Heildarverð 31.desember	4.750.000	1.806.491	6.556.491
Afskrifað 1.janúar	0	11.608	11.608
Afskrifað á árinu	0	502.952	502.952
Afskrifað 31. desember	0	514.560	514.560
Bókfært verð 31. desember	4.750.000	1.291.931	6.041.931
Fyrningarhlutföll	0%	30%	

Keypt húsgögn og búnaður eru staðsett í íbúðarhúsnæði, kirkju, sundlaug og skrifstofuhúsnæði félagsins.

2. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum greinist þannig:	Eignarhlutdeild	Nafnverð	Bókfært verð
Keilir miðstöð vísinda, fræða og atvinnulífs ehf	2,9%	10.000.000	10.000.000
Íþróttavellir ehf	33,3%	7.000.000	7.000.000
		17.000.000	17.000.000

3. Eigið fé

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Eigið fé óráðstafað	Samtals
Flutt frá fyrra ári	20.000.000	0	(89.630.107)	(69.630.107)
Hagnaður ársins			131.224.848	131.224.848
Tillag í lögbundinn varasjóð		2.000.000	(2.000.000)	0
Eigið fé í lok tímabils	20.000.000	2.000.000	39.594.741	61.594.741

4. Skattar

Áætlaður tekjuskattur til greiðslu er færður meðal skammtímaskulda.

Skýringar

5. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding svarar að jafnaði til þess tekjuskatts, sem eftir gildandi skattalögum kæmi til greiðslu, ef eignir félagsins yrðu seldar eða innleystar á bókfærðu verði.

Tekjuskattsskuldbinding (-inneign) félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsinneign í árbyrjun 2007	(19.672.354)
Reiknaður tekjuskattur ársins	28.805.455
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember 2007	795.208

Tekjuskattsskuldbinding (-inneign) félagsins er uppfærð í efnahagsreikningi en hún samanstendur af eftirfarandi liðum:

Varanlegir rekstrarfjármunir	36.480
Viðskiptakröfur	758.728
	795.208

6. Launagjöld

	2007	2006
Laun	39.751.344	1.800.000
Ökutækjastyrkur	1.740.703	19.000
Áfallið orlof	2.807.979	242.479
Launatengd gjöld	6.624.362	176.941
	50.924.388	2.238.420

Hjá félaginu voru fimm starfsmenn í fullu starfi í árslok 2007 en einn í árslok 2006. Þóknun til stjórnenda félagsins nam 24 m.kr. Í þeirri upphæð eru einnig stjórnarlaun fyrir árið 2006 sem greidd voru árið 2007.

7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Vaxtatekjur	17.503.056	210.835
Vaxtagjöld	(404.041)	(2.996)
	17.099.015	207.839

8. Skuldbindingar

Félagið hefur gert rekstrarleigusamninga um rekstur á tveimur bifreiðum.