





## Ársskýrsla 2010:

|  |    |
|--|----|
| Ávarp stjórnarformanns . . . . .                         | 3  |
| Ávarp framkvæmdastjóra . . . . .                         | 4  |
| Stjórn . . . . .   | 5  |
| Starfsemi ársins . . . . .                               | 6  |
| Rekstur og afkoma . . . . .                              | 7  |
| Mannauður . . . . .                                      | 8  |
| Skipulag félagsins . . . . .                             | 9  |
| Frumkvöðlastarfsemi . . . . .                            | 10 |
| Samfélagið á Ásbrú . . . . .                             | 12 |
| Markaðsmál . . . . .                                     | 15 |
| Heilsuþorp . . . . .                                     | 16 |
| Stefnumótun og þróun . . . . .                           | 18 |
| Framkvæmdir og skipulag . . . . .                        | 19 |
| Önnur atvinnuuppbygging . . . . .                        | 20 |
| Ársreikningur . . . . .                                  | 22 |
| Skýrsla stjórnenda og staðfesting ársreiknings . . . . . | 23 |
| Áritun endurskoðenda . . . . .                           | 24 |
| Rekstrarreikningur . . . . .                             | 25 |
| Efnahagsreikningur . . . . .                             | 26 |
| Sjóðstreymi . . . . .                                    | 28 |
| Reikningssskilaaðferðir . . . . .                        | 29 |
| Skýringar . . . . .                                      | 31 |



**Kadeco**<sup>®</sup>

**Próunarfélag Keflavíkurflugvallar**

Kt. 701006-0970 | Skógarbraut 946 | 235 Reykjanesbær



Núverandi stjórn Próunarfélags Keflavíkurflugvallar var kjörin á aðalfundi félagsins í júní árið 2010.

Árið 2010, og það sem af er 2011, hefur áhrifa efnahagshruns gætt áfram á Íslandi og þau komið harðar niður á Suðurnesjum en víðast hvar annars staðar á landinu, m.a. í miklu atvinnuleysi. Þrátt fyrir þessa erfiðleika hefur Próunarfélaginu tekist að halda í horfinu og má fullyrða að án starfsemi félagsins væri ástandið á svæðinu annað og lakara en nú er.

Próun og uppbygging svæða eins og Ásbrúar er langtímaverkefni sem tekur jafnan marga áratugi í framkvæmd ef litið er til vel heppnaðra og sambærilegra svæða víða um heim. Öll eiga þessi svæði það sameiginlegt að hafa orðið fyrir áhrifum af hagsveiflum með tilheyrandi áhrifum á uppbyggingu og þróun þeirra á mismunandi tímasteiðum.

Þau miklu efnahagsáfall sem dunið hafa yfir á undanföllum árum hafa haft mikil áhrif á þróunarverkefnið á Ásbrú líkt og aðra slíka þætti. Nær öll fasteignafélög landsins hafa lent í erfiðleikum og á það líka við um fasteignafélög sem stofnuð voru sérstaklega um kaup á eignum á Ásbrú. Úr þeim málum er verið vinna og verður unnið áfram á árinu 2011.

Samhliða efnahagsþrengingum hefur reynt mikið á þá stefnu sem mótuð hefur verið á Ásbrú um að byggja upp samfélag frumkvöðla, fræða og atvinnulífs. Hefur hún í meginatriðum staðist þá áraun. Er það ekki síst að þakka því að á svæðinu er nú þegar til staðar æskileg blanda af ungu atorkusömu fólki sem dvelur þar meðan á námi stendur, mennta- og rannsóknarfélagið Keilir auk frumkvöðla og nýsköpunarfyrirtækja. Þessi samsetning hefur leitt af sér mörg verkefni sem byggjast upp þrátt fyrir þrengingar, allt frá alþjóðlegum gagnaverum til eins manns sprotafyrirtækja. Sum þessara verkefna hafa tafist nokkuð í framkvæmd líkt og Gagnaver Verne en önnur hafa





komist á legg og hafið starfsemi. Það mun verða áframhaldandi markmið Próunarfélags Keflavíkurflugvallar að styðja við verkefni og leggja sitt lóð á vogarskálarnar til að ryðja úr vega mögulegum hindrunum sem enn kunna að vera til staðar eða koma upp.

Próunarverkefnið á Ásbrú er í raun eitt stórt endurvinnsluverkefni, þar sem þróuð hefur verið sérstök aðferðafræði við endurnýtingu og enduruppbyggingu eigna á svæðinu. Samkvæmt rannsókn Óla Pórs Magnússonar er uppbyggingin á Ásbrú, og sú stefna sem mótuð hefur verið um að endurnýta byggingarefni, að skila miklum fjárhags- og umhverfislegum árangri. Því má með sanni segja að Ásbrú sé í dag stærsta endurvinnsluverkefni Íslandssögunnar.

Verkefni Óla Pórs sýnir hvernig Ásbrú getur virkað sem fyrirmynd fyrir Ísland í þessum efnum sem mörgum öðrum. Endurvinnsla snýst um meira heldur en að fara með dósir í Sorpu. Eldri fasteignir má endurnýta þannig að þær skapi verðmæti fyrir samfélagið og aðra aðila, þar með taldir eigendur.

Stjórnendur félagsins vilja sérstaklega þakka hið góða samstarf sem verið hefur við eiganda þess, íslenska ríkið. Í því sambandi er þess skemmt að minnst að í nóvember 2010 ákvað ríkisstjórnin að veita 250 milljóna króna aukafjárveitingu til að hraða framkvæmdum á vegum félagsins auk samstarfs um aðra þætti, þar með talið uppbyggingu safns um veru herliðs á Íslandi. Vinna við þessi verkefni er þegar hafin og verða þau umfangsmikil í starfi Próunarfélagsins á árinu 2011.

Próunarfélagið mun halda áfram að vinna eftir núverandi stefnu sem snýst í grundvallaratriðum um að laða að fyrirtæki, félög og einstaklinga á þremur megin sviðum: sjálfbærri orkunýtingu, heilsu og samgöngum. Við finnum meðbyr með störfum okkar enda vinnum við að verkefnum sem bæta jafnt hag Suðurnesjamanna sem allra landsmanna. Félaginu hefur nú þegar tekist að standa vörð um flest þau verkefni sem voru hafin fyrir efnahagshrun og það hefur jafnframt lagt grunn að áframhaldandi uppbyggingu þegar þeim þrengingum lýkur. Það er því sérstaklega mikilvægt að búa félaginu áframhaldandi grundvöll til að byggja upp samfélag og atvinnu á Suðurnesjum með markvissu starfi þegar betur árar og fjárfesting eykst á ný. Ásbrú er þegar orðið stærsta endurvinnsluverkefni Íslandssögunnar, sem fyrr sagði, og verður vonandi heimili nokkurra af stærstu atvinnutækifærum á Íslandi í náinni framtíð.

Ég þakka stjórnarmönnum gott samstarf og starfsmönnum Próunarfélagsins vel unnin störf, ekki hvað síst framkvæmdastjóranum, Kjartani Þór Eiríkssyni.





Árið 2010 er fjórða heila árið sem uppbygging á sér stað á Ásbrú. Orðatiltækið „Róm var ekki byggð á einum degi“ á vel við hér. Þótt mikið húsnæði sé til staðar á Ásbrú þá þýðir það ekki að allt húsnæðið fyllist af lífi þegar í stað. Öll þróunarverkefni taka tíma en gríðarlega mikill árangur hefur þó náðst á Ásbrú á þessum fjórum árum. Hér býr fjöldi fólks í góðu húsnæði, mörg fyrirtæki hafa hér starfsemi og ekkert svæði landsins getur státað af því að hafa viðlíka tækifæri fram undan.

Mörg stór verkefni, sem lagt var upp með fyrir fjórum árum, ganga hægar en áætlað var en eru þó enn í gangi. Fyrirhugað gagnaver á Ásbrú er eitt af þessum stærri verkefnum sem er ennþá unnið að og kemst vonandi á skrið á árinu 2011. Þegar slík kjarnaverkefni komast af stað munu þau virka sem segull á smærri verkefni og skapa umgjörð fyrir ýmsa blómlega starfsemi.

Í byrjun ársins voru kynntar áætlanir um uppbyggingu á sjúkrahúsi fyrir heilsuferðamenn. Nú þegar hefur húsnæðið verið gert tilbúið til uppbyggingar. Hönnun er lokið og samningur kominn á við verktaka um framkvæmdina. Nú er beðið eftir rekstraraðila, að hann klári sín mál varðandi komu sjúklinga og markaðssetningu. Um leið og þetta liggur fyrir verður farið á fulla ferð.

Á meðan stærri verkefni hafa dregist höfum við einbeitt okkur að uppbyggingu á aðstöðu fyrir smærri og millistór sprotafyrirtæki. Frumkvöðlasetrið á Ásbrú er ein allra glæsilegasta aðstaða á landinu fyrir sprotafyrirtæki. Á það bæði við um skrifstofuaðstöðu og sameiginleg rými þar sem fólk getur leigt skrifborð. Þá bjóðum við tækni- og hönnunarfyrirtækjum upp á að leigja litlar smiðjur sem hafa vakið mikla athygli á meðal frumkvöðla. Við hlið frumkvöðlasetursins er fyrirtækjahótelíð Eldvörp sem býður fyrirtækjum upp á hátt þjónustustig og samveru við metnaðarfull fyrirtæki.

Það hafa margir talað um að tvinna saman atvinnustarfsemi og menntun en oft vinna þessir þættir ekki nægilega vel saman. Á Ásbrú er Keilir byggður upp sem grundvöllur menntunar og rannsókna á sömu sviðum og Kadeco vinnur að atvinnuuppbyggingu á. Þetta er módel sem mun sanna sig vel hér á landi á komandi árum líkt og það hefur gert erlendis. Sú þekking sem byggist upp innan Keilis og þeirra fyrirtækja sem starfa á Ásbrú mun skapa mikil tækifæri fyrir frekari atvinnuuppbyggingu á Reykjanesi á næstu árum.

Sé horft tíu eða tuttugu ár fram í tímann þá er ljóst að uppbygging á atvinnusvæðum á Íslandi mun sækja í átt að samgöngumiðstöðvum. Ásbrú er við hliðina á alþjóðaflugvelli og iðnaðarhöfn og er vel tengd Reykjavík í gegnum tvöfalda Reykjanesbraut. Tækifærin munu halda áfram að leita hingað eins og þau hafa gert undanfarin misseri. Stefna okkar er að bjóða tækifæri framtíðarinnar velkomin á eitt verðmætasta atvinnuuppbyggingarsvæði landsins.





## Aðalstjórn Próunarfélag Keflavíkurflugvallar



Árni Sigfússon

Berglind Kristinsdóttir

Vilhjálmur H. Vilhjálmsson,  
stjórnarformaður

Inga Sólnes

Reynir Ólafsson

### Varastjórn:

Sveindís Valdimarsdóttir  
Ásmundur Friðriksson  
Magnea Guðmundsdóttir  
Gunnar Marel Eggertsson





## **Rekstur og afkoma**

Prúnarfélagið fær þóknunartekjur úr ríkissjóði á móti útlögðum kostnaði þess við verkefni sem því eru falin samkvæmt þjónustusamningi við fjármálaráðuneytið. Þóknunartekjur félagsins frá ríkissjóði fyrir árið 2010 voru um 1.106 milljónir króna. Einnig fær félagið tekjur af lóðaleigu á starfssvæði sínu og útleigu húsnæðis.

Rekstrargjöld án afskrifta og fjármagnsliða námu 1.191 milljón króna. Þar af var launakostnaður um 90 milljónir króna. Starfsmenn voru 10 í árslok 2010.

Hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði var um 95 milljónir króna. Að teknu tilliti til fjármagnsliða var hagnaður félagsins 181 milljón króna. Hagnaður ársins eftir skatta nam 149 milljónum króna.

Heildareignir félagsins voru bókfærðar á 661 milljónir króna. Skuldir félagsins námu 109 milljónum króna. Eigið fé félagsins nam 552 milljónum króna í lok ársins.

## **Mannauður**

Hjá félaginu starfa, auk framkvæmdastjóra og aðstoðarmanns, umsjónarmaður fasteigna og fimm verkefnastjórar. Þeir vinna þverfaglega í verkefnum. Af þeim starfar einn sem verkefnastjóri yfir framkvæmdum, einn á sviði markaðsmála og viðskiptaþróunar, einn á sviði fasteignaþróunar, auk verkefnastjóra á sviði fjármála. Nýr starfsmaður var ráðinn sem verkefnastjóri með frumkvöðlasetrinu Eldey sem er rekið af Kadeco. Tveir iðnaðarmenn voru ráðnir til þess að sjá um fasteignir fyrirtækisins á árinu. Samtals voru starfsmenn félagsins því tíu í árslok og fjölgaði þeim um þrjá á árinu.



Kjartan Þór Eiríksson



Anna Steinunn Jónasdóttir



Óli H. Konráðsson



Óli Örn Eiríksson



Þórunna Jónsdóttir



Sigurgestur Guðlaugsson



Pálmar Guðmundsson



Jón Ástráður Jónsson



Gunnar Einarsson



Ólafur Eyjólfsson

## Skipulag félagsins

Í samræmi við margháttað og víðfeðmt hlutverk félagsins byggir skipulag þess á verkefnatengdu fyrirkomulagi. Umbreyting auðrar varnarstöðvar, sem að öllu leyti var byggð á amerískum stöðlum, yfir í vaxandi íslenskt samfélag frumkvöðla, fræða og atvinnulífs, felur í sér ótalmarga þætti sem starfsmenn félagsins þurfa að geta sett sig inn í og unnið úr hratt og vel. Slíkt umhverfi krefst mikils sveigjanleika og ábyrgðar af starfsmönnum sem skýrir það að fjórir starfsmenn félagsins utan framkvæmdastjóra eru titlaðir verkefnastjórar.

Félagið hefur leitast við að halda kjarnastýringu verkefna innan félagsins og útvista jafnmiklu og hagkvæmt þykir. Með þessu móti tekst að fá að borðinu hæfustu sérfræðinga í málum hverju sinni. Á meðal verkefna, sem útvistað er, má nefna lögræðiþjónustu, verkfræðiþjónustu og ráðgjöf vegna markaðs- og þróunarmála.





## Starfsemi ársins



## **Framkvæmdir og skipulag**

Samningur um eftirlit og viðhald eigna Kadeco frá árinu 2007 rann út á árinu. Á tímabilinu hafa orðið töluverðar breytingar á umfangi fasteignareksturs Kadeco þar sem stór hluti eigna hefur verið seldur frá félaginu.

Er samningurinn rann út var farin sú leið að skilja að öryggiseftirlit annars vegar og viðhald með eignunum hins vegar. Sett voru upp rafræn öryggiskerfi í tómar byggingar og ráðnir voru tveir iðnaðarmenn til þess að taka hitann og þungann af reglubundnu eftirliti og viðhaldi. Með slíkri uppsetningu næst fram góður sparnaður í rekstri og viðhaldi eignanna.

Unnið var talsvert að viðhaldsbreytingum á byggingum til þess að auka verðmæti og nýtingarmöguleika þeirra. Má þar sérstaklega nefna íþróttahús, Eldey og Háaleitisskóla. Jafnframt var farið í heilmálun á nokkrum byggingum. Meðal þeirra eru Eldey, Eldvörp, Virkjun, íþróttahús, varðskýli og bygging 731. Alls voru málaðir um 20.000 m<sup>2</sup>.

Lokið var við breytingar á raflögnum og rafföngum í byggingum Kadeco á árinu. Allar byggingar Kadeco, sem eru í notkun, hafa verið að fullu lagaðar að íslenskum stöðlum. Í þeim byggingum Kadeco sem ekki eru í notkun var farið í að skipta um aðaltöflu og sett upp vinnulýsing.

Niðurrifi var haldið áfram. Meðal bygginga, er voru rifnar á tímabilinu, voru fyrrum kapella við Grænásbraut og elsti hluti Háaleitisskóla. Í tengslum við niðurrif við Háaleitisskóla var einnig farið í töluverðar endurbætur á lóð skólans.

## **Mengunarframkvæmdir**

Lokið var við kortlagningu á umfangi mengunar á svæðinu. Var hún unnin í samráði við Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.



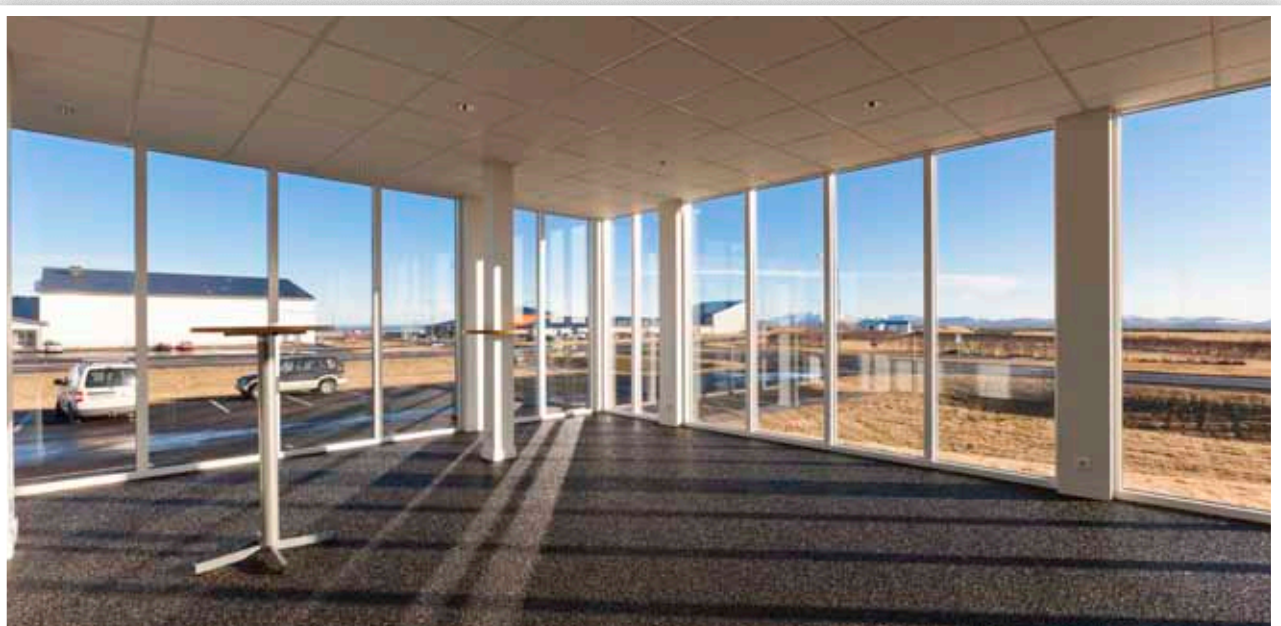
Ráðist var í lokun á aflögðum urðunarstað varnarliðsins suðvestan við Smiðjutröð í Reykjanesbæ. Um var að ræða lokun á tveimur haugum með lagskiptri yfirborðspéttingu úr jarðefnum. Heildarflatarmál framkvæmdasvæðisins var um 31 ha og svæði til lokunar um 16 ha.

Jafnframt var unnið að undirbúningi á lokun og frágangi á aflögðum urðunarstað við Stafnes í Sandgerðisbæ. Um er að ræða lokun tveggja hauga þar sem annar haugurinn inniheldur ösku úr sorpbrennslustöð varnarliðsins auk annars óbrennanlegs úrgangs. Hinn haugurinn geymir asbestmengaðan úrgang.

Patterson-flugvöllur var formlega afhentur Kadeco og var ráðist í athugun á svæðinu. Er hún í höndum Landhelgisgæslu Íslands. Öðrum áfanga í yfirferð og hreinsun landsvæðis suðaustan við Patterson-flugvöll var lokið á árinu. Er það verk einnig í höndum Landhelgisgæslu Íslands.

### Herminjasafn

Á fundi ríkisstjórnarinnar þann 9. nóvember í Víkingaheimum í Reykjanesbæ var tilkynnt um uppbyggingu fyrirhugaðs Herminjasafns á Ásbrú. Safninu var fundinn staður í svonefndum Officeraklúbbi eða byggingu 619, sem áður hýsti, eins og nafnið gefur til kynna, „klúbb“ yfirmanna í herstöðinni. Drög voru lögð að hugmyndum um útfærslu safnsins og voru þeir Stefán Pálsson sagnfræðingur og Friðþór Eydal, fyrrverandi fjölmiðlafulltrúi varnarliðsins, fengnir til ráðgjafar um stefnu safnsins og uppbyggingu þess.





## **Frumkvöðlastarfsemi**

Nýr verkefnastjóri kom til starfa á árinu til þess að byggja upp frumkvöðlasetrið í Eldey og sjá um útleigu á skrifstofuaðstöðu í Eldvörpum. Áður hafði verið gengið frá samstarfssamningi við Nýsköpunarmiðstöð Íslands um þjálfun verkefnastjóra og áframhaldandi samstarf um rekstur setursins. Um haustið var farið í námsferð til Bandaríkjanna þar sem áhugaverð fyrirtæki og stofnanir á sviði nýsköpunar- og frumkvöðlamála voru heimsótt.

Um sumarið fóru fram miklar endurbætur á efri hæð Eldeyjar en þar er nú opið skrifstofurými þar sem leigð er út aðstaða fyrir frumkvöðla. Hafa endurbæturnar mælst vel fyrir og er rýmið allt hið glæsilegasta. Húsnæðið í Eldey var tilbúið til að taka á móti fólki í október og hófst þá formleg starfsemi. Fyrsti nýi leigjandinn í setrinu var fyrirtækið AwareGo, en fyrir voru í húsinu HBT, Valorka og Thermice. Fyrirtækið InnoMobile, Leikfangasmiðjan Dunamis og margmiðlunarverkefni voru einnig í húsinu í lok 2010.

### **Frumkvöðlasetrið býður upp á eftirfarandi þjónustu:**

- Leigu á skrifstofuaðstöðu og smíðjurýmum
- Almenna frumkvöðlaráðgjöf
- Sérfræðiráðgjöf í samstarfi við ýmis fyrirtæki á svæðinu
- Námskeið í samstarfi við Nýsköpunarmiðstöð Íslands, Keili og Miðstöð símenntunar á Suðurnesjum
- Opna fræðsludagskrá í samstarfi við Nýsköpunarmiðstöð Íslands og fleiri aðila

Þrjú námskeið voru haldin sl. haust, í gerð viðskiptaáætlana og gerð rekstraráætlana, auk námskeiðsins Frumkvöðlar og stjórnun sem Nýsköpunarmiðstöð hélt fyrir Vinnumálastofnun á Suðurnesjum. Fræðsludagskráin mæltist vel fyrir og byggðist upp smátt og smátt. Tæplega 20 aðilar komu í almenna frumkvöðlaráðgjöf á setrinu á bilinu september til loka árs og er um fjórðungur þeirra í virkum rekstri.



**Í Eldvörpum leigðu eftirfarandi fyrirtæki aðstöðu við lok árs 2010:**

- OMR verkfræðistofa
- Auglýsingastofan Skissa
- Moon ehf. – filma.is
- Ráð mennt
- Bókhaldsþjónustan Árgerði
- Icelandic Water Line
- Lava Trading



**Markaðsmál**

Eitt af kjarnaverkefnum Próunarfélagsins er að koma á framfæri þeirri uppbyggingu, starfsemi og möguleikum sem eru til staðar á Ásbrú. Með því að upplýsa fleiri um uppbygginguna á Ásbrú aukast líkurnar á því að eignir komist í hagfeld borgaraleg not í samræmi við þjónustusamning Kadeco. Vegna samdráttar í fjárframlögum var ákveðið að takmarka birtar auglýsingar en leggja meiri áherslu á innri markaðssetningu á Reykjanesi og á markaðssetningu á vefnum.

Í tilefni opins dags var fréttabréf gefið út og því dreift í öll hús á Suðurnesjum. Fréttabréfið var hið þriðja í röðinni og var sérstaklega lögð áhersla á ýmis frumkvöðlaverkefni á Ásbrú. Heimasíða Ásbrúar var endurunnin í samvinnu við hönnunarfyrirtækið Kosmoz og Kaoz og var ný útgáfa sett í loftið á Ljósanótt. Annað fréttabréf var gefið út um haustið í tengslum við Ljósanótt þar sem megináhersla var lögð á heilsuþorpið Ásbrú og fjallað um þá fjölbreyttu heilsutengdu starfsemi sem er á Ásbrú. Kadeco vann áfram með Nordic E-Marketing (NEM) að markaðssetningu á Ásbrú á netinu til erlendra aðila.





## **Stefnumótun og þróun**

Stöðugt var unnið í stefnu félagsins á árinu, hún skerpt og endurbætt. Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar er eftir þessa vinnu skilgreint sem þróunarfélag sérhæft í fasteignaþróun, verkefnum sem auka samkeppnishæfni fyrirtækja á Ásbrú og verkefnum sem efla frumkvöðlamenningu á Ásbrú. Er þetta skýring á þeirri stefnu sem hefur verið unnið eftir hingað til. Ýmis gagnaöflun hefur átt sér stað til þess að styrkja stefnu félagsins og voru á árinu auk þess tveir stórir stefnumótunarviðburðir.

## **Sviðsmyndir 2030**

Um vorið var haldin ný sviðsmyndavinnustofa í samvinnu við ráðgjafarfyrirtækið Netspor sem hélt utan um síðustu sviðsmyndavinnu sem var unnin árið 2007. Ástæða þess að ákveðið var að fara í nýja sviðsmyndavinnu var sú að í kjölfar atburða ársins 2008 varð ein sviðsmyndin allsráðandi og því ekki lengur jafnmikið virði í hinum sviðsmyndunum.

Niðurstaða vinnunnar var sú að helstu áhrifaþættir byggðar á Reykjanesi næstu áratugi verða eðli samvinnu sem verður ríkjandi annars vegar og hins vegar hversu virðismikil starfsemi verður ríkjandi. Niðurstöður voru settar upp í fjórar sviðsmyndir sem fengu nöfnin Eldfjallaeyjan, Hugarorka, Bandalag og Veröld ný og góð.

## **Vinnustofa í hönnunarhugsun**

Í haust fékk Kadeco nýsköpunarfræðingana Matthias Muller og Lisu Friedman til þess að halda vinnustofu í hönnunarhugsun (e. Design thinking) sem er hugmyndafræði er nýtur sífellt meiri vinsælda. Í hönnunarhugsun er athyglinni beint sérstaklega að mögulegum viðskiptavini og leitast við að fullnægja þörfum hans á framúrskarandi hátt. Lykilstarfsmenn Keilis tóku þátt í vinnustofunni með starfsmönnum Kadeco og var gerður góður rómur að þeirri vinnu sem fór þar fram. Mjög góður rómur var gerður að vinnustofunni sem kveikti margar hugmyndir hjá þátttakendum.



## Heilsuþorp

### Vinna við uppbyggingu á heilsuþorpi að Ásbrú hélt áfram á árinu.

Í upphafi árs stofnaði Próunarfélagið fasteignafélagið Seltún ehf. Hlutverk hins nýja félags er að standa á bak við endurbætur á byggingu 710 sem var áður sjúkrahús varnarliðsins. Í febrúar var tilkynnt að Seltún hefði í samstarfi við fyrirtækið Iceland Healthcare ákveðið að ráðast í umfangsmiklar endurbætur á byggingunni og myndi að endurbótum loknum leigja IH húsnæðið til rekstrar á heilsumiðstöð (e. Clinic).

Hin nýja heilsumiðstöð mun bjóða upp á sérhæfðar meðferðir fyrir útlendinga og búist er við að 2–300 ný störf geti skapast í tengslum við starfsemina. Alls verða þrjár skurðstofur og 35 legurými í húsinu og hægt að taka á móti allt að 4.000 sjúklingum á ári. Í fyrstu er þó stefnt að því að fjöldi sjúklinga verði um 2.000. Árlegar tekjur af starfseminni geta numið allt að 3,5 milljörðum króna á ári. Vakti verkefnið mikinn áhuga og umræður um heilsuferðamennsku og tækifæri .

Á sumarmánuðum var ráðist í niðurrið á innviðum byggingarinnar sem hluta af undirbúningi fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Á haustmánuðum var í sama tilgangi einnig farið í lagfæringar á ytra byrði byggingarinnar.

Unnið var að hönnun heilsumiðstöðvarinnar á árinu og í október auglýsti Próunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf. fyrir hönd Seltúns ehf. eftir verktökum til þátttöku í forvali fyrir verklegar framkvæmdir við innréttingu á byggingu nr. 710 á Ásbrú. Í kjölfarið var útboð á milli efstu aðila. Uppbygging þessa verkefnis mun halda áfram á árinu 2011.



### Önnur verkefni innan heilsuþorpsins

Í kjölfar hugmyndasamkeppni um nýtt heiti á rekstri Detox Jónínu Ben valdi félagið sér nýtt nafn sem endurspeglar betur þá þjónustu sem er veitt. Nýja heitið er Heilsuhótel Íslands og meðfram nýju nafni komu nýir eigendur að rekstrinum.

Á sumarmánuðum var farið í breytingar á íþróttahúsinu á Ásbrú til þess að mæta kröfum eftirlitsaðila og bæta nýtingarmöguleika hússins enn frekar. Meðal verkþátta var að opna lyftingasali með fækkun veggja. Nýtt gólfefni var lagt á ganga og búningsklefa, baðherbergis- og sturtuaðstaða var bætt ásamt minni framkvæmdum.

Ýmis námskeið hafa verið haldin í húsinu. Zumba-námskeið, sem er eins konar dans eróbik og er að slá í gegn heilsugeiranum, hófst í lok október, Bootcamp-crossfit-leikfimi fyrir hópa og Afrískir dansar. Einnig er nýnæmi að Akido sé æft í húsinu. Taekwondo er enn á sínum stað með öflugustu deild landsins. Helgi og Rut ásamt kraftmiklu stjórnarfólki hafa gert kraftaverk með starfsemi sína og eiga nú Íslandsmeistara í flestum flokkum sem keppt er í.



Heilsuskóli Keilis hóf að flytja til landsins íþróttafyrirlesara á heimsmælikvarða og mæltist það mjög vel fyrir. Listdanskóli Reykjanesbæjar hélt áfram að vaxa. Húðvöruframleiðandinn Alkemistinn setti nýjar vörur á markaðinn. Í september fóru tveir starfsmenn Þróunarfélagsins á alþjóðlega ráðstefnu um heilsuferðamennsku til þess að afla þekkingar um helstu stefnur og strauma í heilsuferðamennsku í dag.

### Ásbrú Norður

Þann 3. febrúar undirrituðu bæjarstjórar sveitarfélaganna Garðs, Sandgerðisbæjar og Reykjanesbæjar ásamt framkvæmdastjóra Þróunarfélagsins samstarfssamning um sameiginlega þróun og uppbyggingu á Ásbrú Norður. Í samstarfi við sveitarfélögin mun Kadeco leiða vinnu við uppbyggingu þessa svæðis til framtíðar.

Hugmyndir samningsaðila eru að þar verði ekki einungis samgöngumiðstöð fyrir vörur og farþega heldur miðstöð virðisaukandi framleiðslu og þjónustu þar sem aðföng og afurðir komi frá eða verði fluttar til nærliggjandi heimsálfa. Fyrirmyndir slíkrar uppbyggingar má finna víða um heim og eru svæði umhverfis flugvelli og hafnir víða á meðal helstu vaxtarsvæða viðkomandi landa. Ásbrú Norður er svæði norðan Keflavíkurflugvallar, þar með talið í Helguvík og Rockville. Nánari skilgreining svæðisins verður hluti af samstarfinu en þar liggja saman skipulags- og landamörk sveitarfélaganna auk þess sem Kadeco hefur til umsjónar stórt landsvæði sem áður tilheyrði Bandaríkjaher.

Ljóst er að mikil tækifæri felast í þeirri uppbyggingu sem nú þegar er í gangi en í Helguvík bíða stór verkefni þess að komast í framkvæmd og miklir möguleikar eru bundnir í samspili hafnarinnar í Helguvík og flugvallarins. Í Rockville, fyrrverandi ratsjárstöð varnarliðsins, var lítið þorp jafnað við jörðu. Þar bíða nú lagnir og aðrir innviðir nýrra verkefna. Deiliskipulag er tilbúið bæði í Rockville og í Helguvík og því er ekkert að vanbúnaði að hefja þar uppbyggingu.

Á árinu var unnið að nánari greiningu þessara tækifæra auk þess sem haldið var áfram rannsóknum á Grænum iðngörðum í samstarfi við Fjárfestingarstofu ásamt því að grundvöllur fleiri verkefna var kannaður.

Samstarfsaðilar telja það tvímælalaust styrkja svæðið að sameinast um uppbyggingu þess og stuðla þannig að öflugra atvinnulífi og betra samfélagi. Í því skyni fluttu fulltrúar Þróunarfélagsins erindi fyrir nefnd um sameiginlegt skipulag á Suðurnesjum og hefur tillit verið tekið til hugmyndafræði samstarfsins um Ásbrú Norður í vinnu nefndarinnar.





### **Andrews-leikhúsið**

Andrews-leikhúsið, sem stendur á besta stað á Ásbrú, var tekið í notkun að nýju á dögnum eftir að hafa verið lokað vegna framkvæmda. Breytingar á húsinu voru að mestu fólgnar í lögbundinni breytingu á raflögnum en tækifærið var einnig nýtt til þess að húsið gæti betur gegnt hlutverki sínu sem félagsheimili fyrir íbúa og starfsmenn á Ásbrú.

Stærsta breytingin var sú að anddyrið, sem þótti of lítið, var stækkað og skipt þar um gólfefni og sett steinteppe. Nú er anddyrið tæplega 200 fermetrar og ætti að fara betur um stærra hópa þar. Ný afgreiðsla og veitingasala var útbúin við innganginn. Í aðalsalnum voru veggir og loft máluð svört til þess að þau drægju síður augun af sviðinu. Sviðið sjálft var stækkað og er nú um 90 fermetrar og er hægt að tví- ef ekki þrískipta því fyrir leiksýningar. Húsið mun rýma 484 manns í sæti og er stóri salurinn því einn stærsti salur sinnar tegundar á Suðurnesjum. Loks var húsið merkt að nýju með því að skilti var sett upp.

Vegna þess hversu fjölbreyttri notkun þarf að sinna í húsinu miðuðust breytingarnar við að það gæti nýst undir fyrirlestra, ráðstefnur og sýningar. Á undanförunum árum hefur Andrews verið notað fyrir tónleika, danssýningar og söngleiki. Í kjölfar breytinganna hefur eftirspurn eftir því að nýta húsið undir slíka viðburði farið vaxandi og hafa þegar verið haldnir stórir tónleikar þar á vegum Nemendafélags Fjölbrotaskóla Suðurnesja.

Eftir breytingar var hið nýja menningarhús Ásbrúar, Andrews, mikið notað á árinu og styrkist vegsemd þess með hverjum viðburðinum á fætur öðrum.





Fyrsta dansbikarkeppni Bryn Ballett-skólans var haldin í húsinu 20. mars. Keppt var í þremur aldursflokkum, 10–12, 13–15 og 16 ára og eldri, bæði í hópa- og einstaklingskeppni.

Keilir stóð dagana 15. og 16. september fyrir stórri alþjóðlegri ráðstefnu um eldgos og flugstarfsemi. Tæplega 300 manns sátu ráðstefnuna og komu víða að frá Japan, Súdan, Taiwan, Ástralíu, Evrópu og Ameríku. Þarna komu saman í fyrsta sinn jarðvísindamenn, flugvélaekendur, framleiðendur (Boeing, Airbus, Rolls Royce), samtök flugfélaga, heildarsamtök flugmanna, yfirmaður flugmála í Evrópu og þannig má áfram telja. Ætlunin var að safna saman svörum við þeim spurningum sem ósvarað er eftir gosið í Eyjafjallajökli.

Laugardaginn 4. desember var efnt til fjölbreytilegrar barnaskemmtunar undir nafninu Andrés utangátta en fram komu fjölmargir listamenn með stutt og skemmtileg atriði sem áttu að höfða vel til allra barna. Aðgangur var ókeypis en með skemmtun þessari var verið að safna peningum til styrktar Velferðarsjóði Suðurnesja.

Auk þessara viðburða var fjöldi tónleika og minni viðburða haldinn í húsinu sem hefur á mjög stuttum tíma skapað sér sess sem eitt helsta menningarhús á Reykjanesi.

## **Áframhaldandi velgengi Keilis**

Rekstur Keilis á síðasta ári var í fyrsta sinn frá stofnun í jafnvægi og er það fagnaðarefni. Á þeim tæpu fjórum árum, sem liðin eru frá stofnun, hafa 728 manns fengið prófskírteini frá Keili. Um helmingur þeirra er af Suðurnesjum og rúmur helmingur með próf af Háskólabrú. Hátt í 90% nemenda af Háskólabrú er nú í háskólanámi. Meginstoðir Keilis eru fjórar, Háskólabrú, Flugakademía, Heilsuskóli og Orku- og tækniskólinn. Þá má segja að til viðbótar bætist ráðstefnuhald og rannsóknastarfsemi sem aukist hefur til muna. Keilir heldur áfram að þróa nýjar námsbrautir þar sem þeirra er þörf er fyrir atvinnulífið og göt eru í menntakerfinu.

Í ágúst flutti Keilir í nýja skólabyggingu að Grænásbraut 910. Byggingin er öll hin glæsilegasta en athygli hefur vakið greining Óla Þórs Magnússonar, verkfræðings hjá OMR verkfræðistofu, sem leitt hefur í ljós að við að breyta byggingunni í fullkomið skólahúsnæði þurfti einungis 0,4% af því efni sem hefði þurft til þess að byggja nýtt hús.





## Ársreikningur



## 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 tiltekinnna 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 félagsins 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 148,6 m.kr. hagnaður af rekstri félagsins. Fjárfesting í tækjum, bifreiðum og búnaði á árinu nam 21,8 m.kr. Eignir félagsins námu 661,3 m.kr., skuldir 109,3 m.kr. og eigið fé félagsins nam 552,0 m.kr. í árslok 2010.

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

Stjórn Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með áritun sinni.

Keflavíkurflugvelli, maí 2011.

Stjórn

Framkvæmdastjóri



## Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Próunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. fyrir árið 2010. 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 meginatriðun 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 álit 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 víska 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 einning í sér mat á þeim reikningsskila- og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á 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 Próunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010 í samræmi við lög um ársreikninga.

Ríkisendurskoðun, maí 2011.

Sveinn Arason,  
ríkisendurskoðandi.

Karlotta B. Aðalsteinsdóttir,  
endurskoðandi.



## Rekstrarreikningur 1. janúar til 31. desember 2010

|   | Skýringar | 2010                 | 2009                 |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                     |           |                      |                      |
| Þjónustugreiðslur ríkissjóðs .....        | 9         | 1.106.083.789        | 879.384.061          |
| Húsaleiga .....                           |           | 27.574.418           | 26.151.264           |
| Aðrar tekjur .....                        |           | 151.903.998          | 132.945.304          |
|   |           | <u>1.285.562.205</u> | <u>1.038.480.629</u> |
| <b>Rekstrargjöld</b>                      |           |                      |                      |
| Almennur rekstur verkefna .....           |           | 1.031.735.531        | 813.682.425          |
| Laun og launatengd gjöld .....            | 6         | 89.695.872           | 73.262.020           |
| Annar rekstrarkostnaður .....             |           | 69.406.988           | 57.948.590           |
| Afskriftir .....                          | 1         | 7.079.400            | 3.020.266            |
|   |           | <u>1.197.917.791</u> | <u>947.913.301</u>   |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                   |           | 87.644.414           | 90.567.328           |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b> | 7         | <u>93.622.777</u>    | <u>117.418.128</u>   |
| <b>Hagnaður fyrir skatta</b>              |           | 181.267.191          | 207.985.456          |
| Tekjuskattur .....                        | 5         | (32.628.094)         | (37.437.382)         |
| <b>Hagnaður ársins</b>                    |           | <u>148.639.097</u>   | <u>170.548.074</u>   |



## Efnahagsreikningur 31. desember 2010

| Eignir                              | Skýringar | 2010               | 2009               |
|-------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Fastafjármunir</b>               |           |                    |                    |
| Varanlegir rekstarfjármunir:        |           |                    |                    |
| Áhöld og tæki .....                 |           | 19.173.444         | 3.439.990          |
| Húsgögn og búnaður .....            |           | 3.050.728          | 4.097.316          |
|                                     | 1         | <u>22.224.172</u>  | <u>7.537.306</u>   |
| Verðbréf og langtímakröfur:         |           |                    |                    |
| Eignarhlutir í öðrum félögum .....  | 2         | 17.700.000         | 17.200.000         |
|                                     |           | <u>17.700.000</u>  | <u>17.200.000</u>  |
|                                     |           | <b>39.924.172</b>  | <b>24.737.306</b>  |
| <b>Veltufjármunir</b>               |           |                    |                    |
| Ríkissjóður .....                   | 10        | 155.804.839        | 24.721.050         |
| Viðskiptakröfur .....               |           | 45.893.882         | 40.885.357         |
| Aðrar skammtímakröfur .....         |           | 15.821.447         | 12.285.755         |
| Eignfærsla vegna dótturfélags ..... | 2         | 93.350.131         | 0                  |
| Handbært fé .....                   |           | 310.570.676        | 373.149.720        |
|                                     |           | <u>621.440.975</u> | <u>451.041.882</u> |
|                                     |           | <b>661.365.147</b> | <b>475.779.188</b> |



## Efnahagsreikningur 31. desember 2010

| Eigið fé og skuldir                | Skýringar | 2010               | 2009               |
|------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Eigið fé</b>                    |           |                    |                    |
| Hlutfé .....                       |           | 20.000.000         | 20.000.000         |
| Lögbundinn varasjóður .....        |           | 2.000.000          | 2.000.000          |
| Óráðstafað eigið fé .....          |           | 530.017.195        | 381.378.098        |
|                                    | 3         | <u>552.017.195</u> | <u>403.378.098</u> |
| <b>Skuldir</b>                     |           |                    |                    |
| Skuldbindingar:                    |           |                    |                    |
| Tekjuskattsskuldbinding .....      | 5         | <u>583.647</u>     | <u>462.182</u>     |
| Skammtímaskuldir:                  |           |                    |                    |
| Viðskiptaskuldir .....             |           | 60.402.542         | 21.607.767         |
| Aðrar skammtímaskuldir .....       |           | 15.827.610         | 12.873.044         |
| Tekjuskattur .....                 | 4         | <u>32.534.153</u>  | <u>37.458.097</u>  |
|                                    |           | <u>108.764.305</u> | <u>71.938.908</u>  |
| <b>Skuldir samtals</b>             |           | <u>109.347.952</u> | <u>72.401.090</u>  |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> |           | <u>661.365.147</u> | <u>475.779.188</u> |
| <b>Skuldbindingar</b>              | 8         |                    |                    |





## Sjóðstreymi 1. janúar til 31. desember 2010

|  | Skýringar | 2010                 | 2009               |
|--|-----------|----------------------|--------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                        |           |                      |                    |
| Hreint veltufé frá rekstri:                      |           |                      |                    |
| Hagnaður (tap) tímabilsins .....                 |           | 148.639.097          | 170.548.074        |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: |           |                      |                    |
| Afskriftir .....                                 | 1         | 7.079.400            | 3.020.266          |
| Tekjuskattsskuldbinding (inneign) breyting ..... | 5         | 121.465              | (697.832)          |
|  |           | <u>155.839.962</u>   | <u>172.870.508</u> |
| Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:           |           |                      |                    |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   |           | (101.894.348)        | (11.930.578)       |
| Krafa á rikissjóð .....                          |           | (131.083.789)        | 76.292.354         |
| Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:          |           |                      |                    |
| Skammtímaskuldir .....                           |           | 36.825.397           | (50.183.427)       |
|  |           | <u>(196.152.740)</u> | <u>14.178.349</u>  |
| <b>Handbært fé til rekstrar</b>                  |           | <u>(40.312.778)</u>  | <u>187.048.857</u> |
| <b>Fjárfestingahreyfingar</b>                    |           |                      |                    |
| Kaupverð rekstrarfjármuna .....                  | 1         | (21.766.266)         | (5.047.403)        |
| Kaupverð eignarhluta .....                       |           | (500.000)            | (200.000)          |
|  |           | <u>(22.266.266)</u>  | <u>(5.247.403)</u> |
| Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....              |           | (62.579.044)         | 181.801.454        |
| Handbært fé í byrjun tímabils .....              |           | <u>373.149.720</u>   | <u>191.348.266</u> |
| Handbært fé í lok tímabils .....                 |           | <u>310.570.676</u>   | <u>373.149.720</u> |



## 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 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, reynt önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

### Innlausn tekna

Seldar vörur og þjónusta eru færð til tekna í rekstrarreikningi að frádrögnum 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<br>endingartími |
|--------------------------|-----|--------------------------|
| Áhöld og tæki .....      | 30% | 3 - 4 ár                 |
| Húsgögn og búnaður ..... | 25% | 4 - 5 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.

### Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.



## 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 fyrir 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.

Tekjuskatturinn inniheldur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Hann 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, tæki og bifreiðar | Samtals           |
|---|--------------------|--------------------------|-------------------|
| Heildarverð 1. janúar .....                                 | 6.868.531          | 6.094.670                | 12.963.201        |
| Keypt á árinu .....   | 841.685            | 20.924.581               | 21.766.266        |
| Heildarverð 31. des .....                                   | <u>7.710.216</u>   | <u>27.019.251</u>        | <u>34.729.467</u> |
| Afskrifað 1. janúar .....                                   | 2.771.215          | 2.654.680                | 5.425.895         |
| Afskrifað á árinu .....                                     | 1.888.273          | 5.191.127                | 7.079.400         |
| Afskrifað 31. des .....                                     | <u>4.659.488</u>   | <u>7.845.807</u>         | <u>12.505.295</u> |
| Bókfært verð 31. des .....                                  | <u>3.050.728</u>   | <u>19.173.444</u>        | <u>22.224.172</u> |
| Fyrmingarhlutföll .....                                     | 25%                | 30%                      |                   |

Keypt húsgögn og búnaður eru staðsett í íbúðarhúsnæði og skrifstofuhúsnæði félagsins.

### 2. Eignarhlutir í öðrum félögum

| Eignarhlutir í öðrum félögum greinast 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         |
| Heilsufélag Reykjaness .....                            | 20,0%           | 200.000           | 200.000           |
| Seltún ehf. ....  | 100,0%          | 500.000           | 500.000           |
|   |                 | <u>17.700.000</u> | <u>17.700.000</u> |

Seltún ehf., sem er dótturfélag Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf, var stofnað á árinu 2010 með 500 þús.kr. hlutafé.

Þróunarfélagið hefur fært til eignar útgjöld vegna Seltúns ehf. og kemur það fram í sérstökum lið í efnahagsreikningi. Eignfærslan mun færast sem hlutafjárukning í Seltúni ehf. á árinu 2011.

### 3. Eigið fé

|                               | Hlutafé           | Lögbundinn varasjóður | Eigið fé óráðstafað | Samtals            |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Flutt frá fyrra ári .....     | 20.000.000        | 2.000.000             | 381.378.098         | 403.378.098        |
| Hagnaður tímabilsins.....     |                   |                       | 148.639.097         | 148.639.097        |
| Eigið fé í lok tímabils ..... | <u>20.000.000</u> | <u>2.000.000</u>      | <u>530.017.195</u>  | <u>552.017.195</u> |

### 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:

|   |   |
|---|---|
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun 2010 .....                    | 462.182                                       |
| Breyting á skuldbindingu vegna hækkunar tekjuskattsprósentu ..... | 27.524  |
| Reiknaður tekjuskattur tímabilsins .....                          | 32.628.094                                    |
| Tekjuskattur til greiðslu árið 2011 .....                         | <span style="color: red;">(32.534.153)</span> |
| Tekjuskattsskuldbinding 31. desember 2010 .....                   | <u>583.647</u>                                |

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

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Varanlegir rekstrarfjármunir ..... | 170.603        |
| Viðskiptakröfur .....              | <u>413.045</u> |
|                                    | <u>583.647</u> |

### 6. Launagjöld

|                        | 2010              | 2009              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Laun .....             | 68.400.494        | 55.196.616        |
| Ökutækjastyrkur .....  | 5.122.180         | 4.140.732         |
| Áfallið orlof .....    | 2.209.635         | 4.561.666         |
| Launatengd gjöld ..... | <u>13.963.563</u> | <u>9.363.006</u>  |
|                        | <u>89.695.872</u> | <u>73.262.020</u> |

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 9 starfsmenn á árinu 2010 en heildarfjöldi starfsmanna var 10. Þóknun og hlunnindi til stjórnenda námu 27,1 m.kr.

### 7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| Vaxtatekjur ..... | 94.054.402                                 | 117.473.632                               |
| Vaxtagjöld .....  | <span style="color: red;">(431.625)</span> | <span style="color: red;">(55.504)</span> |
|                   | <u>93.622.777</u>                          | <u>117.418.128</u>                        |



## Skýringar

### 8. Skuldbindingar

a) Félagið hefur skuldbundið sig til að leggja fram 150 milljónir króna til Orkuskóla Keilis í tækjakaup og aðstöðumyndun vegna kennslu- og rannsóknarstarfs.

|   |                        |
|---|------------------------|
| Styrkur til Orkuskóla .....                 | 150.000.000            |
| Notað af styrk 31. desember 2010 alls ..... | <u>( 136.917.782 )</u> |
|   | <u>13.082.218</u>      |

b) Félagið hefur skuldbundið sig fyrir hönd ríkissjóðs samfara yfirtöku Reykjanesbæjar á gatnakerfi Ásbrúar að greiða framvindutengdar greiðslur vegna grunnskólaþjónustu, uppbyggingar gatnakerfis og opinna svæða á árunum 2009 - 2011, alls 250 m.kr. Af þeirri fjárhæð voru 95 m.kr. greiddar á árinu 2009.

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Áætluð greiðsla 2010 ..... | 95.000.000            |
| Greitt á árinu 2010 .....  | <u>( 55.000.000 )</u> |
|                            | <u>40.000.000</u>     |

c) Félagið hefur skuldbundið sig til að auka hlutafé í dótturfélaginu Seltúni ehf. um 280 m.kr. Af því munu allt að 100 m.kr. greiðast með greiðslu útlagðs kostnaðar vegna sjúkrahússbyggingar að Flugvallarbraut 710, en 180 m.kr. með fasteigninni Flugvallarbraut 710 ( gamla sjúkrahúsið). Ríkissjóður hefur heimilað Þróunarfélaginu að leggja umrædda fasteign fram sem hlutafé í Seltúni ehf. Á móti stofnast ótímabundin skuld félagsins við ríkissjóð, sem gerð verður upp við sölu Seltúns ehf.

### 9. Þjónustutekjur frá ríkissjóði

Þjónustutekjur frá ríkissjóði reiknast jafnháar og útlagður kostnaður við verkefni unnin samkvæmt þjónustusamningi. Heildarþjónustutekjur þann 31.12. voru sem hér segir:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Rekstur mannvirkja .....                  | 636.910.045          |
| Þróunar-, skipulags-, og markaðsmál ..... | 229.812.927          |
| Mengunarmál .....                         | <u>239.360.818</u>   |
|   | <u>1.106.083.790</u> |

### 10. Ríkissjóður viðskiptareikningur

|   |                        |
|---|------------------------|
| Staða 1.1.2010 .....  | 24.721.050             |
| Krafa á ríkissjóð vegna framsals gatnakerfis .....              | 55.000.000             |
| Þjónustutekjur frá ríkissjóði 2010 skv. ársreikningi 2010 ..... | 1.106.083.789          |
| Móttæknar kaupsamningsgreiðslur .....                           | <u>(730.514.527)</u>   |
| Greitt til ríkissjóðs 31.12.2010 .....                          | 730.514.527            |
| Greiðslur frá ríkissjóði 1.1. - 31.12.2010 .....                | <u>(1.030.000.000)</u> |
|   | <u>155.804.839</u>     |