Ársskýrsla 2016

Kadeco®

Efnisyfirlit

Kadeco 2006-2016	3
Ávarp stjórnarformanns	5
Ávarp framkvæmdastjóra	6
Rekstur og afkoma	7
Starfsemi ársins	8
Eignir seldar á árinu 2016	11
Kadeco í 10 ár	12
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	16
Áritun óháðs endurskoðanda	17
Rekstrarreikningur	19
Efnahagsreikningur	20
Sjóðstreymisyfirlit	21
Skýringar	22

Kadeco 2006-2016

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, (Kadeco), var stofnað 24. október 2006. Tilverugrundvöllur félagsins byggir á brotthvarfi Varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli. Í kjölfar brotthvarfsins var gerður skilasamningur milli Bandaríkjastjórnar og íslenska ríkisins sem gengur m.a. út á það að íslenska ríkið yfirtók nær allar þær eignir sem á fyrrum varnarsvæðinu eru ásamt ákveðnum skuldbindingum sem það yfirtók jafnframt. Í framhaldi blasti við það verkefni að þróa og umbreyta þessari fyrrum herstöð til borgaralegra nota og finna ný hlutverk fyrir þau mannvirki sem á svæðinu eru.
Sérstök lög nr. 176/2006 voru sett af Alþingi um ráðstafanir í kjölfar samnings við Bandaríkin um skil á varnarsvæðinu á Keflavíkurflugvelli og tóku þau gildi 20. desember 2006. Á grundvelli laganna var gerður þjónustusamningur á milli fjármálaráðuneytisins og Kadeco. Í samningnum er þess getið að tilgangurinn með stofnun félagsins sé að leiða þróun og umbreytingu þeirra svæða á Keflavíkurflugvelli sem samningurinn tekur til, nánar tiltekið svæði C .
Styrkleikar svæðisins skuli greindir með tilliti til uppbyggingar og þróunar á atvinnustarfsemi og íbúðabyggða og móta skal nýjar tillögur um nýtingu og skipulag svæðisins til framtíðar. Miða skuli við að þróunin falli að og efli atvinnumöguleika og búsetuþróun á Suðurnesjum. Í þeim tillögum skal einnig taka til hvernig bæta megi samkeppnishæfni alþjóðaflugvallarins í Keflavík.

Markmið samningsins tiltók að koma eigi fasteignum ríkisins á svæðinu sem fyrst í skipuleg, hagfelld, borgaraleg not með sem mestum jákvæðum áhrifum á nærsamfélagið og sem minnstum neikvæðum áhrifum. Að öðru leyti eru meginmarkmið samningsins útlistuð á eftirfarandi hátt:

- Að leiða fyrir hönd verkkaupa þróun og skipulag þeirra svæða á Keflavíkurflugvelli sem samningurinn tekur til, að teknu tilliti til laga og reglna sem gilda um viðkomandi svæði, með það að markmiði 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.

- Að sjá um nauðsynleg samskipti og ákvarðanatöku gagnvart sveitarstjórnum og öðrum stjórnvöldum vegna eigna sem samningur þessi fjallar um og vinna með þeim að því að fella hlutaðeigandi fasteignir og landsvæði sem fyrst undir almennar reglur íslenskra laga og stjórnsýslu.

- Að annast rannsóknir á umfangi jarðvegsmengunar á þróunarsvæðinu og annast að því búnu nauðsynlega hreinsun á því.

- Að sjá um rekstur, umsýslu, umsjón og eftirlit með öllum eignum ríkisins á því svæði sem samningur þessi tekur til og ekki eru sérstaklega undanskildar.

- Að ráðstafa þeim eignum sem félagið hefur umsjón með á svæðinu með sölu, leigu eða eftir atvikum niðurrifi í samræmi við ástand þeirra og því framtíðarskipulagi sem ákveðið verður.

- Að ljúka þróunarstarfi, hreinsun og eignasölu á sem stystum tíma, þó þannig að það samrýmist markmiðum um hagkvæma nýtingu eigna. Jafnframt verði neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið haldið í lágmarki og ráðstöfun eigna verði með eins hagkvæmum hætti og unnt er fyrir eiganda eignanna.

- Að ávallt verði gætt málefnalegra sjónarmiða við alla umsýslu og ráðstöfun þeirra eigna ríkisins sem félagið hefur með höndum með heildarhagsmuni eiganda og samfélags að leiðarljósi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Kadeco

F.v.: Kjartan Þór Eiríksson framkvæmdastjóri, Sigrún Árnadóttir, Sigurður Kári Kristjánsson stjórnarformaður og Fjóla Hrund Björnsdóttir.

Ávarp stjórnarformanns

Tímamót

Árið 2016 markar tímamót ár í rekstri Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar. Með sölu um 111 þúsund fermetrum íbúðar- og iðnaðarhúsnæðis á árinu, voru um 93% þess húsnæðis sem félagið fékk til umsýslu árið 2006 komið í almenna borgaralega eigu.

Þegar undirritaður settist í stjórn félagsins í mars 2014 bauð fasteignamarkaður á Suðurnesjum ekki upp á mikla möguleika til sölu eigna. Þær verðhugmyndir sem komu fram í kauptilboðum á þeim tíma báru þess merki, þó vissulega hafi verið markaður fyrir vissar tegundir fasteigna, sérstaklega til gistihúsareksturs. Á þeim skamma tíma sem liðinn er hafa aðstæður gjörbreyst. Eftirspurn er nú umfram framboð og því mikilvægt að nýta tækifærið til að setja eignirnar á markað.

Með því að koma þessum fasteignum á markað verður verðmyndun á honum skýrari og með því er komið í veg fyrir að falskur framboðsskortur myndist. Hefði félagið tekið ákvörðun um að bíða með sölu fasteignanna í von um að fá hærra verð síðar hefðu stjórnendur þess ekki aðeins verið að vinna gegn því markmiði sem sett var við stofnun félagsins, þ.e. að koma eignunum sem fyrst í borgaralega nýtingu, heldur hefði það, í ljósi umfangs, haft bein áhrif á fasteignamarkaðinn.

Sala þessara fasteigna til einkaaðila er ekki síður ánægjuefni fyrir samfélagið hér á Reykjanesi. Hún er staðfesting á þeim uppgangi og uppbyggingu sem orðið hefur á svæðinu og sýnir að einkaaðilar eru reiðubúnir til þess að leggja verulegt fjármagn til uppbyggingar til framtíðar. Við finnum að nýir aðilar telja að nálægð við Keflavíkurflugvöll skapi mikil tækifæri til frekari uppbyggingar og við trúum því að hún verði enn kraftmeiri en áður með aðkomu nýrra aðila að verkefninu og verða samfélaginu til góða.

Frá stofnun hefur umsýsla, rekstur og viðhald fasteignanna verið stór þáttur í starfsemi félagsins. Árið 2016 markar því ákveðin kaflaskil í rekstri þess. Hagnaður af sölu fasteigna staðfestir árangur verkefnisins og að félagið hefur náð sínum meginmarkmiðunum. Þá gefur sala eignanna fyrirheit um mikið framtíðarverðmæti svæðisins.

Sú uppbygging sem hér hefur átt sér stað hefur skapað verðmæti úr þeim lóðum sem liggja á milli þeirra bygginga sem herinn byggði, en jafnframt á jaðarsvæðum byggðarinnar sem og á svæðinu norðan við flugvöllinn. Framundan eru því mikil tækifæri við áframhaldandi þróun bæði fyrir nærsamfélagið en ekki síður fyrir land og þjóð. Uppbygging í kringum flugvöllinn er mjög mikilvæg. Þau tækifæri sem hafa verið sköpuð í tengslum við þróun Ásbrúar eru grunnur að frekari uppbyggingu á nýjum sviðum.

Á þessum tímamótum er ánægjulegt að líta til þess árangurs sem náðst hefur á þeim tíu árum sem liðin eru frá stofnun félagsins. Ég vil nota tækifærið og þakka þeim fjölmörgu, jafnt starfsmönnum, stjórnarmönnum, frumkvöðlum og fjárfestum sem að verkefninu hafa komið á þessum tíu árum fyrir þeirra góða framlag.

Sigurður Kári Kristjánsson

Ávarp framkvæmdastjóra

Flugvallarsvæðið

Á árinu 2016 sáum við eftirspurn eftir fasteignum og landi á svæðinu umhverfis flugvöllinn stóraukast. Sú eftirspurn er mjög mikil um þessar mundir, hvort sem er innan eða utan flugvallargirðingarinnar. Eins og í öðrum þáttum tengdum vexti flugvallarins eru vandamálin í dag þau að geta byggt upp innviði og boðið aðstöðu með nægilega miklum hraða til að hægt sé að mæta þeirri þörf sem skapast með auknum umsvifum á flugvellinum.

Flugvellir eru fimmta bylgja samgöngubyltingarinnar í sögulegu samhengi. Fyrst voru það hafnir sem mótuðu helstu viðskiptasvæði, næst siglingar upp árnar á meginlöndunum. Svo tóku lestirnar við, byggð mótaðist út frá því hvar lestarteinarnir lágu og um miðja seinustu öld var það uppbygging hraðbrautarkerfa sem skapaði ný vaxtarsvæði viðskipta.

Með auknum hraða í samfélaginu og auknum alþjóðaviðskiptum er hraðinn sem fylgir flugvöllunum sívaxandi forsenda fyrir framþróun alþjóðaviðskipta. Hávirðisframleiðsla og hávirðisfólk í viðskiptalífinu ferðast með flugi. Öflugur flugvöllur með öflugum tengingum styrkir þannig viðskipti og skapar tækifæri til að laða að sér erlend fyrirtæki í hávirðisgreinum.

Rannsóknir bæði í Evrópu og Bandaríkjunum sýna að 10% aukning í flugtengingum leiði til 0,5% aukningar í hagvexti og að fyrir hverja miljón farþega skapist um 1.000 bein störf á flugvellinum. Vissulega getur verið erfitt er að greina hvort kemur á undan flugið eða hagvöxturinn. En þetta samband kemur skýrt fram beggja vegna Atlantshafsins og reynslan hérlendis sýnir að þessar tölur eiga jafnt við hér sem og í öðrum heimshlutum.

Það er þó athyglisvert að í alþjóðlegum rannsóknum kemur fram að það skiptir ekki öllu máli hvort farþeginn komi inn til landsins sem ferðamaður eða ekki. Virðið er fólgið í sjálfum tengingunum. Stærstur hluti ábatans verður nefnilega til sem hvataáhrif í ótengdum greinum. Verðmæti ferðaþjónustunnar á Íslandi hafa verið hverjum manni ljós á undanförnum árum, en tækifærin sem skapast til að laða að hávirðisstarfsemi nálægt flugvellinum eru jafnvel enn verðmætari.

Í heimi þar sem hraði skiptir meira og meira máli, skipta góðar tengingar að sama skapi meira og meira máli. Í dag eru það ekki hinir stóru sem sigra hina smáu í samkeppni.

Heldur eru það hinir hröðu sem sigra þá sem hægar fara. Sú staðreynd að þú getur verið fljótari frá London til Ásbrúar heldur en til margra svæða innan Bretlands sem dæmi, skapar virði sem hægt er að markaðssetja fyrir alþjóðleg fyrirtæki.

Tími jafngildir peningum fyrir stjórnendur og fjárfesta og því skapar góð flugtenging virði fyrir hávirðisfólk. Að sama skapi jafngildir tími líka peningum þegar dýrar vörur eiga í hlut. „Just in time" hugmyndafræðin, snýst um að lágmarka þann tíma sem varan situr á lager. Samkeppni leiðir til þess að eftirsóttar vörur þurfa að komast hratt á markað. Ferskvara missir verðgildi í samhengi við tíma á markað. Allt eru þetta dæmi sem þekkt eru í heimi nútíma alþjóðaviðskipta og um leið tækifæri sem við Íslendingar eigum færi á að grípa með jafn öflugan alþjóðlegan flugvöll og Keflavíkurflugvöllur er orðinn.

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar hefur frá stofnun unnið markvisst að því að nýta þessi tækifæri og laða að svæðinu alþjóðleg fyrirtæki sem nýta þá kosti sem Ísland hefur upp á að bjóða. Í tilfelli flugvallarsvæðisins er það ekki bara hrein orka í langtímasamningum, heldur líka alþjóðleg samkeppnishæf staðsetning. Þróun flugvallarsvæða felur nefnilega ekki bara í sér leigu á landi hún snýst um að auka samkeppnishæfni þjóða til framtíðar. Þessi tækifæri þarf að grípa með markvissum hætti.

Kjartan Þór Eiríksson

Rekstur og afkoma

Kadeco fær þóknunartekjur úr ríkissjóði á móti útlögðum kostnaði þess við þau verkefni sem því eru falin samkvæmt þjónustusamningi við fjármálaráðuneytið. Þóknunartekjur félagsins frá ríkissjóði fyrir árið 2016 voru 406,5 milljónir króna. Einnig fær félagið tekjur af lóðarleigu og útleigu húsnæðis á starfssvæði sínu.

Rekstrargjöld Kadeco og dótturfélaga án afskrifta og fjármagnsliða námu 578,3 milljónum króna. Þar af var launakostnaður 131,3 milljónir króna.

Hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði var 659,3 milljónir króna. Að teknu tilliti til fjármagnsliða og áhrifa dótturfélaga var hagnaður félagsins 1.465,2 milljónir króna. Hagnaður ársins eftir reiknaða skatta nam 1.188,2 milljónum króna.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í lok ársins 2016 samtals 10.558 milljónum króna. Heildarskuldir félagsins námu 8.441,1 milljónum króna og eigið fé félagsins nam 2.116,9 milljónum króna.

Mannauður

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 11 starfsmenn á árinu 2016 en heildarfjöldi starfsmanna var 12 í 10,5 stöðugildi.

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 ótal marga þætti sem starfsmenn félagsins þurfa að geta sett sig inn í og unnið hratt og vel úr. Slíkt umhverfi krefst mikils sveigjanleika og ábyrgðar af starfsmönnum.

Félagið hefur því byggt starfsemi sína á verkefnamiðuðu skipulagi þar sem kjarnastýring verkefna félagsins fer fram innan þess, en sérfræðiþekking er sótt þegar á þarf að halda í gegnum útvistun einstakra verkliða. Með þessu móti tekst að fá að borðinu hæfustu sérfræðinga í málinu hverju sinni, en starfsmannafjölda er haldið í lágmarki. Á meðal verkefna sem útvistað er má nefna verkfræðiþjónustu og ráðgjöf vegna markaðs- og þróunarmála.

Starfsemi ársins

Sala

Í takt við mikinn vöxt á Keflavíkurflugvelli og fyrirsjáanlega framtíðaraukningu umsvifa, jókst eftirspurn eftir fasteignum á Ásbrú. Frá árinu 2008 hafði fasteignaverð í Reykjanesbæ lækkað ár frá ári fram á mitt ár 2013 þegar sölutækifæri fóru að skapast fyrir ákveðnar eignir. Það var þó ekki fyrr en í lok árs 2015 sem segja má að fasteignamarkaðurinn á Suðurnesjum hafi verið byrjaður að taka við sér og markaði árið 2016 svo algeran viðsnúning með mikilli eftirspurn fasteigna. Í samræmi við stefnu félagsins um að koma eignum sem fyrst í borgaraleg not og hámarka verðmæti eignanna í sölu, lagði félagið mikla áherslu á að nýta það tækifæri sem skapaðist til að koma eignum í umsjá félagsins í borgaralega nýtingu.

Á árinu 2016 voru seldir um 111 þúsund m², þar af um 45 þúsund m² af iðnaðarhúsnæði og um 65 þúsund m² af íbúðarhúsnæði. Alls voru kaupendur 21 talsins, en langstærsta einstaka salan var til félags í eigu Íslenskra Fasteigna ehf. sem keypti um 78 þúsund m².

Leiga

Markmið Kadeco er að selja þær eignir sem félagið hefur til umsýslu. Samkvæmt þjónustusamningi er félaginu jafnframt ætlað að leigja eignir eftir því sem við á. Á þeim tíma sem félagið fékk ekki viðunandi verð fyrir fasteignirnar, nýtti það möguleika sinn til útleigu. Í ljósi betri aðstæðna á fasteignamarkaði lagði félagið áherslu á sölu eigna, en hélt þó áfram að gera styttri leigusamninga sem ekki myndu torvelda sölu.

Iðnaðarhúsnæði

Á árinu 2016 var nær allt iðnaðarhúsnæði í umsjón félagsins að jafnaði í útleigu. Með útleigu eigna hafði á undangengnum árum tekist að laða að fyrirtæki með fjölbreyttan bakgrunn og mismunandi starfsemi.

Íbúðarhúsnæði

Sem liður í því að gera fyrirtækjum kleift að flytja sig á Ásbrú hefur félagið boðið starfsmönnum fyrirtækja á svæðinu íbúðir til leigu og voru um 45 slíkar íbúðir í útleigu fram að sölu þeirra í desember 2016.

Útleiga í Frumkvöðlasetrinu Eldey

Útleiga í Eldey hélt áfram að dafna, þar var húsið í nær fullri nýtingu eins og árið á undan. Tæknifræðingar útskrifaðir frá Keili héldu áfram að setja mark sitt á frumkvöðlasetrið, en nokkrir þeirra hafa þar aðstöðu við að koma sprotafyrirtækjum sínum á fót. Sala húsnæðisins í lok desember markaði þó endalok frumkvöðlarekstursins og var samningi við Hekluna, sem séð hafði um rekstur frumkvöðlasetursins sagt upp á haustdögum. Leigjendur héldu þó áfram starfsemi sinni í húsinu hjá nýjum eiganda, þó ekki væri um formlegt frumkvöðlasetur að ræða.

Útleiga í Skrifstofuhótelinu Eldvörpum

Skrifstofuhótelið Eldvörp gegndi áfram sínu hlutverki sem heimahöfn lítilla og meðalstórra fyrirtækja á Ásbrú. Sveigjanleiki þeirrar aðstöðu sem húsnæðið hefur upp á að bjóða hefur nýst vel og samhliða auknum umsvifum á svæðinu verður áhuginn á Eldvörpum sífellt meiri. Þar hefur byggst upp vísir að klasa þjónustufyrirtækja sem mynda skemmtilegt samfélag í húsinu. Nýr eigandi húsnæðisins, leigufélagið Ásbrú fasteignir ehf. bættist þar í flóru eldri fyrirtækja í húsinu.

Framkvæmdir og skipulag

Framkvæmdir vegna viðhalds bygginga og endurbóta

Ásamt almennu eftirliti og umsjón á fasteignum Kadeco var farið í almennar viðhaldsframkvæmdir á fasteignum. Farið var í endurbætur á Bogatröð 10A og Flugvallarbraut 740 í tengslum við útleigu þeirra. Jafnframt var farið í hreinsun í þónokkrum fasteignum í tengslum við sölu þeirra.

Mengunarframkvæmdir

Haldið var áfram með vöktun á fyrrum urðunarstöðum við Smiðjutröð og á Stafnesi. Samstarfi við Orkurannsóknir ehf. um niðurbrot mengunar í jarðvegi var haldið áfram í samræmi við samkomulag frá árinu 2012.

Framkvæmdir við opin svæði

Í samstarfi við Skógræktarfélag Suðurnesja og Reykjanesbæ voru gróðursettar um 5.000 plöntur. Haldið var áfram að gróðursetja í beð á nærsvæðum á Ásbrú ásamt því að starfsmenn ISAVIA gróðursettu um 300 plöntur á Ásbrú við Keflavíkurflugvöll . Ellert Skúlason ehf. sá um umhirðu opinna svæða. Golfklúbbur Suðurnesja vann að uppbyggingu og umhirðu golfvallarins á Ásbrú og þá sá Knattspyrnudeild Keflavíkur um umhirðu fótboltavallarins.

Markaðsmál

Eitt af kjarnaverkefnum Kadeco er að koma á framfæri þeirri uppbyggingu, starfsemi og möguleikum sem eru til staðar á svæðinu. Með því að kynna uppbygginguna myndast fleiri tækifæri til þess koma eignum í notkun. Segja má að markaðsmál félagsins skiptist í fernt:
Í fyrsta lagi auglýsingar í fjölmiðlum, í öðru lagi rekstur heimasíðu og útgáfu kynningarefnis, í þriðja lagi þátttöku í ráðstefnum og beinni markaðssetningu í tengslum við lykilatvinnuverkefni, og í fjórða lagi atburði á Ásbrú og þátttöku í mannlífi á Suðurnesjum.

Auglýsingar
Félagið hélt áfram að birta auglýsingar sem byggðar eru á þeim eignum sem finna má á Ásbrú annars vegar og starfseminni sem þegar hefur komið sér fyrir hins vegar. Í upphafi árs var haldið áfram sérstöku markaðsátaki í sölu fasteigna í umsjá félagsins. Lögð var sérstök áhersla á að kynna fyrir mögulegum fjárfestum þau tækifæri sem fylgdu miklum vexti í kringum alþjóðaflugvöllinn. Þannig voru eignirnar kynntar undir slagorðinu: „viltu fjárfesta á vaxtarsvæði?".

Kynningarefni
Á árinu voru nýjar vefsíður teknar í notkun og breyttust áherslur þeirra nokkuð. Heimasíða félagsins, www.kadeco.is fékk aukið vægi á meðan www.asbru.is, fékk nýjan og beinni tón í markaðssetningu gagnvart fjárfestum sem líklegir eru til að staðsetja fyrirtæki sín og verkefni við alþjóðaflugvöllinn.

Atburðir
Markmiðið með atburðum á Ásbrú er tvíþætt. Annars vegar að efla það starf sem fram fer á svæðinu með því að halda ráðstefnur og fyrirlestra um málefni sem tengjast uppbyggingu svæðisins. Hins vegar að kynna svæðið og laða að því ólíka aðila sem annars myndu ekki eiga erindi inn á svæðið. Þannig aukist þekking á svæðinu sem flýti fyrir aðlögun þess í hið borgaralega samfélag. Í þessu tilliti hefur félagið árlega staðið fyrir opnum degi á Ásbrú í samstarfi við fyrirtæki á svæðinu.

Sem fyrr hefur Kadeco stutt við ýmsa atburði á nærsvæðinu. Bæði með því að leggja fram húsnæði til opinna menningarviðburða, en jafnframt með því að gerast styrktaraðili að atburðum svo sem Ljósanótt í Reykjanesbæ sem haldin er fyrstu helgina í september ár hvert.

Auk þessa voru þættirnir The Voice Ísland teknir upp í Atlantic Studios við góðan orðstír. Þetta var stærsta framleiðsla sem farið hefur fram í byggingunni og reyndist hún mjög vel, bæði fyrir starfsfólk Saga film sem tók upp þættina, sem og áhorfendur.

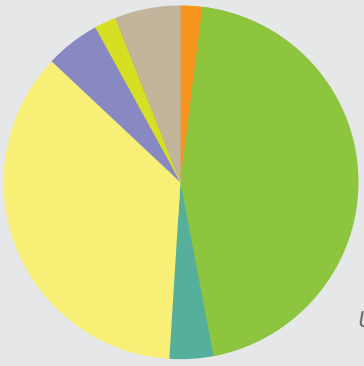
Bein markaðssetning
Í samræmi við stefnu félagsins um uppbyggingu og þróun byggða á styrkleikum svæðisins hefur félagið stutt við þróun og uppbyggingu þriggja klasa á svæðinu grundvallaða á: tækni, heilsu, og samgöngum. Það er gert með því að leita sífellt tækifæra í þessum geirum og markaðssetja svæðið sérstaklega fyrir aðila innan þeirra. Í því skyni hefur félagið látið vinna og tekið þátt í vinnu Íslandsstofu við að greina vissa markaði, sem síðan er sótt á með markvissum hætti. Fulltrúar félagsins fara jafnframt á sölusýningar og ráðstefnur til þess að koma svæðinu á framfæri og skapa tengingar.

Eignir seldar á árinu 2016

Eign	Kaupandi	Afhendingardagur	Söluverð
Bogatröð 27 (2120)	520 ehf.	12/01/16	20.000.000
Bogatröð 21 (2112)	520 ehf.	12/01/16	20.000.000
Bogatröð 19 (2110)	Smárabraut ehf.	20/01/16	20.000.000
Klettatröð 19a	Prodomo ehf.	01/02/16	20.000.000
Bogatröð 29 (2122)	BT2122 ehf.	23/02/16	20.000.000
Breiðbraut 673	Fasteignafélag Æco ehf.	26/02/16	80.000.000
Suðurbraut 759	IGS fasteignir ehf.	01/03/16	190.000.000
Keilisbraut 751	IGS fasteignir ehf.	01/03/16	190.000.000
Keilisbraut 755	Reykjanesbær	01/03/16	115.000.000
Keillisbraut 750	Vallarvinir ehf.	22/03/16	190.000.000
Keillisbraut 753	Vallarvinir ehf.	22/03/16	190.000.000
Bogatröð 23 (2114)	Eignarhaldsfélagið Laugaás ehf.	31/03/16	20.500.000
Lindarbraut 635	TF KEF ehf.	01/04/16	200.000.000
Bogatröð 13 (2102)	Íslandshús ehf.	12/04/16	20.000.000
Valhallarbraut 756-757	TF KEF ehf.	15/04/16	400.000.000
Skógarbraut 945	Sverrir Sverrisson hf.	27/04/16	55.000.000
Breiðbraut 674	Ístak hf.	18/05/16	68.000.000
Flugvallarbraut 701	Þjón-ar ehf.	26/05/16	230.000.000
Keilisbraut 762	MyGroup ehf.	01/07/16	416.000.000
Grænásbraut 602	GeoCamp Reykjanes ehf.	05/07/16	50.000.000
Keilisbraut 748	IGS fasteignir ehf.	07/07/16	190.000.000
Keilisbraut 745	E- fasteignafélag ehf.	08/07/16	230.000.000
Lindarbraut 636	E-fasteignafélag ehf.	08/07/16	135.000.000
Bogatröð 4	Vesturgata 4 ehf.	05/10/16	45.000.000
Bogatröð 15	Sea Safari ehf.	26/10/16	23.000.000
Eignasafn	Ásbrú fasteignir ehf.	20/12/16	1.332.489.192
Eignasafn	Ásbrú íbúðir ehf.	20/12/16	3.684.107.308
Valhallarbraut 763-764	MyGroup ehf.	28/12/16	259.531.139

Keilir

Á árinu 2016 voru nemendur Keilis u.þ.b.
Velta Keilis var um milljarður króna á árinu. Í lok október 2016
höfðu 2.673 manns fengið prófskírteini frá Keili, þar af 1.421
af Háskólabrú. Nokkrar tölulegar upplýsingar:



Nokkrar tölulegar upplýsingar:

Nemendur Keilis voru árið 2016 á aldurbilinu 16-57 ára en meðalaldur nemenda var 28 ár.

Búsetuskipting nemenda hjá Keili eftir landshlutum er þessi:
Austurland - 2% *Höfuðborg og nágrenni - 45%*
Norðurland - 4% *Reykjanesskagi - 36%*
Suðurland - 5% *Vesturland - 2%* *Útlönd - 6%*
Um það bil 40% nemenda í Keili eru í fjarnámi.

Flugakademía Keilis

Flugakademía Keilis býður upp á fjölbreytt flugtengt nám í framsæknum skóla sem undirbýr nemendur fyrir störf í alþjóðlegu umhverfi. Lögð er áhersla á nútímalega kennsluhætti og eru kennsluvélar skólans þær nýjustu og tæknivæddustu á landinu. Staðsetning skólans við alþjóðaflugvöllinn í Keflavík felur í sér einstaka aðstöðu til kennslu flugtengdra greina.

Tæknifræðinám Háskóla Íslands og Keilis

Keilir býður upp á háskólanám (BS gráðu) í tæknifræði. Námið heyrir undir Rafmagns- og tölvuverkfræðideild Háskóla Íslands og fer námið fram á vettvangi Keilis á Ásbrú. Engin skólagjöld.

Háskólabrú Keilis

Háskólabrú Keilis býður upp á nám fyrir einstaklinga sem hafa ekki lokið stúdentsprófi og uppfylla nemendur að loknu náminu inntökuskilyrði í háskóla hérlendis og erlendis. Keilir er eini skólinn sem býður upp á aðfararnám í samstarfi við Háskóla Íslands og gildir námið til inntöku í allar deildir HÍ.

Íþróttaakademía Keilis

Íþróttaakademía Keilis býður upp á krefjandi, skemmtilegt og metnaðarfullt nám í ÍAK einkaþjálfun og ÍAK styrktarþjálfun, hagnýtt nám í Fótaaðgerðarfræði, og Leiðsögunám í ævintýraferðamennsku í samstarfi við Thompson Rivers University í Kanada.

Kadeco í 10 ár

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar var stofnað 24. október árið 2006. Árið 2016 markaði því 10 ára afmæli félagsins.

Brotthvarf Varnarliðsins

Stofnun félagsins var hluti af viðbrögðum ríkisstjórnar Geirs H. Haarde við brottför Varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli sem bar að með afar skömmum fyrirvara. Bandaríkjamenn höfðu tilkynnt um lokun herstöðvarinnar í mars sama ár sem hafði gríðarlega mikil áhrif á atvinnu- og mannlíf á Suðurnesjum. Varnarliðið var stærsti einstaki vinnuveitandinn á svæðinu og störfuðu við brottför þess um 900 manns beint fyrir Varnarliðið eða þjónustuaðila sem byggðu rekstur sinn á umsvifum þess. Áfallið var þó mun stærra, því auk þessara starfa byggði stór hluti þjónustufyrirtækja á Suðurnesjum rekstur sinn á viðskiptum við Varnarliðið sjálft, hermenn þess og starfsmenn.

Stjórn Kadeco 2007 - Árni Sigfússon, Kjartan Þór Eiríksson, Magnús Gunnarsson og Stefán Þórarinsson.

Félagið var stofnað til að taka við þeim eignum sem Varnarliðið skildi eftir sig, bæði í formi húsnæðis sem og mikils landssvæðis, alls um 60 km², sem mynduðu fyrrum varnarsvæðið. Það féll því í skaut félagsins að finna út úr því hvernig mætti gera þessa fyrrverandi herstöð, sem þá stóð auð, að eðlilegum hluta íslensks samfélags. Í mörg horn var að líta, enda verkefnið einstakt hér á landi. Þó stórum hluta byggginganna hafi verið vel við haldið, voru þær á margan hátt frábrugðnar öðrum byggingum sem finnast hér á landi. Þær byggðu á bandarískum reglugerðum og voru hannaðar fyrir notkun sem í sumum tilfellum var mjög fjarlæg því sem búast má við hér á landi. Auk þess voru ýmis tæknileg atriði sem ekki pössuðu við íslenskt lagaumhverfi. Herstöðin hafði sem dæmi verið skráð sem ein lóð í fasteignaskrá ríkisins. Hiti og rafmagn var hluti af sérstökum samningi við Hitaveitu Suðurnesja og voru því hvergi mælar eða hemlar til að skipta niður notkun aðfanga eins og búast má við í hefðbundnum húsbyggingum.

Að mörgu þurfti að hyggja í byrjun svo umfangsmikils verkefnis. Samfélagið á svæðinu var í sárum eftir það áfall sem það varð fyrir við brotthvarf Varnarliðsins. Jafnframt var mikill ótti við að áföllin yrðu enn meiri ef farin yrði sú leið að bjóða þær íbúðareignir sem á

Frá stofnun Kadeco - Magnús Gunnarsson, Andri Árnason, Geir H. Haarde, Valgerður Sverrisdóttir og Árni M. Mathiesen

svæðinu voru á almennum fasteignamarkaði. Starfsemi Varnarliðsins hafði verið umdeild. Varnarstöðin var bitbein í pólitískri umræðu í þá sex áratugi sem hún hafði verið staðsett á Keflavíkurflugvelli og því boðaði lokun hennar ekki bara efnahagsleg vandamál fyrir Suðurnesin, heldur markaði hún á margan hátt kaflaskil í sögu þjóðarinnar. Ímynd svæðisins var á margan hátt neikvæð og hugmyndir fólks um nýtingarmöguleika þess mjög misjafnar.

Stjórn Kadeco 2008 - Kjartan Þór Eiríksson, Páll Sigurjónsson, Reynir Ólafsson og Árni Sigfússon.

Félagið átti því fyrir höndum það 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 talið hátt með tilliti til þeirra mannvirkja sem þar voru. Ljóst var að mikill kostnaður var samfara rekstri svæðisins jafnvel þó það væri ekki í nýtingu. Mörg hlutverk þurfti að leysa, til dæmis að vakta svæðið, halda húsum heitum og sjá til þess að lágmarksviðhaldi væri sinnt.

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 hægt að setja íbúðir í sölu á almennan fasteignamarkað heldur þurfti að skapa viðbótareftirspurn eftir húseignum á svæðinu sem ekki var til staðar fyrir. Þannig 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 ekki einvörðungu 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. Mikil vinna var einnig lögð í að endurskapa nýja og jákvæðari ímynd á svæðið og varpað á loft ákveðinni sýn um þau tækifæri sem til staðar voru.

Samfélag frumkvöðla, fræða og atvinnulífs

Þrátt fyrir að í upphafi hafi þótt augljóst að leita fyrirmynda við herstöðvarlokanir erlendis, beindi félagið strax frá upphafi sjónum sínum að þróun sambærilegra svæða í nálægð við alþjóðaflugvelli. Fyrirmyndir fyrir slíkum þróunarsvæðum hafa á undanförnum áratugum verið meðal helstu vaxtarsvæða í heiminum og því eðlilegt að horfa frekar til slíkra áhrifa, fremur en herstöðvarlokana sem í mörgum tilfellum eru ekki taldar vel heppnaðar fyrirmyndir. Þegar litið er til fyrirmynda erlendis frá má sjá að verðmætasta uppbyggingin við flugvelli er oftar en ekki tengd tækni- og þjónustugeirum, sem eru í raun alls óskyldir flugsamgöngunum sjálfum.

Út frá þessum forsendum var upphafsmisserum í rekstri félagsins því varið í að marka skýra stefnu um uppbyggingu svæðisins. Stefnt skyldi að uppbyggingu í tækni og heilsutengdum greinum ásamt því að styðja við atvinnuuppbyggingu í flugtengdri starfsemi. Út frá skoðun á vel heppnuðum svæðisþróunarverkefnum erlendis, kom í ljós að flest áttu þau sameiginlegt að hafa einhvers konar akademíska eða rannsóknartengda starfsemi í bakgrunni sem virkar eins og burðarás fyrir þá þróun sem stefnt er að. Fyrsta þróunarverkefni félagsins var því að koma á fót slíkri starfsemi, og var það gert í samstarfi við Háskóla Íslands og öflug fyrirtæki sem tóku þátt í stofnun Keilis á vordögum 2007. Í samræmi við stefnu félagsins byggði Keilir upp kennslu og rannsóknir á sömu sviðum og Kadeco byggir á í stefnu sinni fyrir þróun svæðisins, heilsu, tækni og samgöngum.

Það lá í hlutarins eðli að til að skapa nýja eftirspurn yrði svæðið að fela í sér anda frumkvöðla og nýsköpunar. Til að styrkja þann anda setti félagið á fót frumkvöðlasetur sumarið 2008. Það má segja að frumkvöðlasetrið hafi á vissan hátt orðið birtingarmynd þess mannlífs sem átti eftir að dafna á svæðinu. Því þó gagnaver Verne hafi ekki verið staðsett í setrinu, var það þó knúið áfram af frumkvöðlum sem þurftu að ryðja veginn í sínum rekstri líkt og á við um þá einstaklinga sem þróa hugmyndir sínar í frumkvöðlasetri. Svæðið varð því að einu sterkasta nýsköpunarumhverfi landsins og gerði félagið sitt til þess að efla þann anda.

Það er óhjákvæmilegur fylgifiskur nýsköpunar og frumkvöðlastarfs að það verða ekki öll verkefni að þeim veruleika sem lagt er upp með. Þar á meðal voru vissulega líka verkefni sem félagið stóð sjálft að. Eins og varð raunin með hugmyndir félagsins um heilsuferðamennsku og uppsetningu einkasjúkrahúss í gamla herspítalanum, felst svæðisþróun ekki í því að allt sem sett er á blað, eða samið er um, verði að raunveruleika. Heldur verður að líta á það sem keppikefli að fylgja öllum hugmyndum sem samræmast settri stefnu eftir. Hugmyndin um endurnýjun herspítalans var um tíma eitt umfangsmesta verkefni félagsins og af því var mikill lærdómur dreginn. Lærdómur sem hefur nýst og mun nýtast í framtíðinni.

Áhrif af efnahagshruni

Félagið naut þess að hafa í stefnumótun sinni markað þá braut að líta ekki til hugmynda um alþjóðlega fjármálamiðstöð á Íslandi sem grunn í áætlunum sínum heldur leggja áherslu á tækni og nýsköpun sem grundvöll svæðisins. Í sviðsmyndum sem dregnar voru upp á árinu 2007 voru þau efnahagsáhrif sem fylgdu farsæld í bankaviðskiptum aðeins höfð sem drifkraftur breytinga en ekki forsenda í sjálfu verkefninu. Það gerði félaginu kleift að bregðast við þegar harðna tók á dalnum. Í takti við þann hraða sem ríkti í samfélaginu á þeim tíma, höfðu strax á árinu 2007 og upphafsmánuðum 2008 um 70% eignanna verið seldar. En þegar líða tók á árið 2008 komu fram sterkar vísbendingar um hvað framundan væri, þegar kaupendur gátu ekki staðið við samninga og nýir kaupendur fengu ekki lánafyrirgreiðslu vegna þeirra erfiðleika sem þá þegar voru komnir fram á lánamarkaði. Félagið valdi þá að fara sjálft í endurbætur eigna og leigja út til fyrirtækja í þeim geirum sem markaðir voru í stefnu þess, eða áttu samleið með uppbyggingu svæðisins með öðrum hætti.

Sú kreppa sem skapaðist á fjármálamörkuðum hafði mikil áhrif á kaupendur eigna. Tveir stórir kaupsamningar sem félagið hafði gert gengu ekki eftir. Annars vegar neyddist félagið til að taka til sín eignir þegar Base ehf. sem keypt hafði stóran hluta iðnaðarhúsnæðis á svæðinu varð gjaldþrota og gat ekki staðið við greiðslur. Hins vegar tók félagið þátt í fjárhagslegri endurskipulagningu Háskólavalla ehf. þar sem hluti kaupsamnings gekk til baka og Kadeco tók aftur til sín eignir. Í báðum tilfellum var tryggingarstaða félagsins góð og gerði það að verkum að félagið gat tekið aftur við eignunum og selt á ný án þess að afskrifa fjármuni.

Stjórn Kadeco 2010 – Árni Sigfússon, Berglind Kristinsdóttir, Vilhjálmur H. Vilhjálmsson, Inga Sólnes og Reynir Ólafsson.

Þó svo að Suðurnesin hafi á margan hátt orðið verst úti í kjölfar bankahrunsins gætti áhrifa þeirra um allt land. Í rekstri félagsins gætti þessara áhrifa með margvíslegum hætti. Miklar verðlækkanir húsnæðisverðs á höfuðborgarsvæðinu leiddu til þess að mikið framboð var á tiltölulega ódýru húsnæði miðsvæðis í höfuðborginni sem koma þurfti í nýja nýtingu. Það gerði útleigu og sölu húsnæðis á Suðurnesjum, sem hafði verið ódýrari kostur fyrir fólk og fyrirtæki enn erfiðari. Því var aukin áhersla lögð á að laða til svæðisins erlenda fjárfestingu.

Stjórn Kadeco 2012 – Árni Sigfússon, Berglind Kristinsdóttir, Vilhjálmur H. Vilhjálmsson, Inga Sólnes og Friðjón Einarsson.

Erlend fjárfesting

Í samstarfi við Íslandsstofu og orkufyrirtækin hefur félagið tekið þátt í umfangsmikilli vinnu við að greina tækifæri landsins í erlendri samkeppni og sækja svo í framhaldi á þau fyrirtæki sem starfa í viðkomandi geirum. Í samræmi við

stefnu félagsins hefur félagið sérstaklega beitt sjónum sínum að gagnaverum annars vegar og hins vegar að alþjólegum nýsköpunarfyrirtækjum í líftækni.

Uppbygging gagnavers Verne Global á Ásbrú hefur skilað miklum umsvifum. Heildarfjárfesting í gagnaverinu er yfir 70 milljarðar króna með öllum þeim tölvubúnaði sem erlendir viðskiptavinir þess hafa komið þar fyrir. Þeirra á meðal eru sum af stærri vörumerkjum heims, svo sem bílaframleiðendurnir BMW og Volkswagen, sem reka þar ofurtölvur til hönnunar á nýjum bílum. Vöxtur Verne hefur verið mjög öflugur og virðist aðeins færast í aukana eftir því sem meiri reynsla kemur á rekstur gagnaversins. Sú reynsla nýtist einnig öðrum aðilum á svæðinu til að laða að sér erlenda viðskiptavini. Þannig rekur Advania jafnframt stórt gagnaver á íslenskan mælikvarða á svæði félagsins, ásamt fleiri minni aðilum í þessum geira sem hafa komið sér fyrir á Ásbrú.

Stjórn Kadeco 2013-2015 - Kjartan Þór Eiríksson, Árni Sigfússon, Sigrún Árnadóttir, Sigurður Kári Kristjánsson og Fjóla Hrund Björnsdóttir.

Saga Verne er á margan hátt dæmigerð fyrir þann tíma og þá vinnu sem þarf til að vel heppnuð erlend fjárfesting í nýjum geirum eigi sér stað. Annað dæmi um slíkt er sú vinna sem lögð var í að laða líftæknifyrirtækið Algalíf til landsins. Fyrirtækið er stofnað til að nýta nýja tækni við ræktun örþörunga sem gefa af sér fæðubótarefnið Astaxanthin. Samningaviðræður við fyrirtækið tóku um tvö ár og kostaði mikla vinnu að kynnast þörfum þess og finna í samstarfi við stjórnendur þess innlendar lausnir til að mæta þeim. Fjárfesting þess nemur í dag um 5 milljörðum króna, en mun ef allt gengur eftir margfaldast á komandi árum.

Nálægðin við flugvöllinn er stór þáttur í að laða erlenda fjárfestingu sem þessa til svæðisins. Sérstaklega athyglisvert er að skoða starfsemi Verne Global í því samhengi. Félagið rekur gagnaver sitt á Ásbrú, í aðeins fimm mínútna fjarlægð frá flugvellinum.
Aðalsöluskrifstofur þess eru í London auk þess sem það er með starfsemi á vesturströnd Bandaríkjanna. Viðskiptavinir fyrirtækisins eru staðsettir víðsvegar um heiminn. Með því að staðsetja sig við vel tengdan alþjóðaflugvöll, líkt og Keflavíkurflugvöllur er, sem býður uppá dagleg flug til helstu starfsvæða félagsins hefur það góðan og snöggan aðgang að gagnaverinu, jafnt fyrir stjórnendur þess sem og viðskiptavini. Flugvöllurinn er því stór hluti af því virði sem skapast af því að staðsetja starfsemi sem þessa á svæðinu.

Verðmæti svæðisins

Þegar félagið tók til starfa fyrir 10 árum síðan var verðmæti eigna ríkisins á fyrrum varnarsvæðinu metið á 4 til 5 milljarða króna, samkvæmt samningi ríkisins við bandarísk stjórnvöld. Á þeim tíma var litið til þess að verkefni félagsins yrði það sem kallað var „núlllausn". Félaginu var með öðrum orðum sett það markmið að ná að selja eignir til að standa undir þeim kostnaði sem af verkefninu hlytist. Allt frá upphafsári félagsins þegar það þáði 150 milljónir að láni úr ríkissjóði til að koma rekstri þess á fót, hefur rekstur þess hins vegar verið yfir núlli. Lánið var greitt upp innan árs og frá þeim tíma hefur félagið aflað meiri fjármuna en rekstur þess hefur kostað eigandann.

Það kom hins vegar glöggt fram við stefnumótun félagsins að verðmætið væri mun meira, auk þess sem verðmæti svæðisins í heild næði langt umfram það sem talið var við brottför Varnarliðsins. Nú þegar sér fyrir endann á sölu þeirra fasteigna sem félagið fékk í sína vörslu er ljóst að söluverðmæti þeirra verði um 18 milljarðar króna. Þannig muni hreinar tekjur ríkissjóðs af sölu eignanna nema um 10 milljörðum króna.

Áhrifin ná þó langt umfram söluverðmætið. Í dag búa um 2.500 manns á Ásbrú og þar starfa á annað hundrað fyrirtæki og stofnanir á ýmsum sviðum með yfir 800 starfsmönnum. Á svæðinu eru starfrækt fimm gagnaver stór og smá, stórskala örþörungaræktun, menntastofnun, fjöldi hótela, gistiheimila og annarra þjónustufyrirtækja auk grunnskóla og tveir leikskólar. Þegar allt er lagt saman nemur heildarfjárfesting frá árinu 2006 vel á annað hundrað milljarða króna. Framtíðin er því björt fyrir svæðið og þegar litið er til vaxtarmöguleika þess í túnfæti flugvallarins er ljóst að hér er um að ræða eitt verðmætasta svæði landsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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 félagsins um framkvæmd verkefna. Félagið hefur einnig leigutekjur af leigðum fasteignum á þróunarsvæðinu ásamt öðrum sértekjum.

Samstæðuársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fjögurra dótturfélaga þess, Seltúns ehf., HV2 ehf., HGSKIL ehf. og Heilsufélags Reykjaness ehf. auk ársreiknings móðurfélagsins.

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar / móðurfélagsins á árinu 2016 að fjárhæð 1.188 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé samstæðunnar / móðurfélagsins nam í árslok 2.117 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 20 millj. kr.

Stjórn Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar og móðurfélagsins fyrir árið 2016 með áritun sinni.

Ásbrú,

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf.

Álit
Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnenda, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við staðfestum að samkvæmt okkar bestu vitund eru í skýrslu stjórnenda veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af efnahag Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. 31. desember 2016, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir áliti
Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér á eftir. Við erum óháð Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar ehf. og í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina hafi verið aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að undirbyggja álit okkar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum
Stjórn og framkvæmdastjóri (stjórnendur) eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins
Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissa er mikið öryggi, en ekki trygging þess að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og hún byggir á faglegri dómgreind og gagnrýni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að undirbyggja álit okkar. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, villandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi.

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

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem kunna að koma upp við endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, apríl 2017

Sveinn Arason,
ríkisendurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	Samstæða 2016	Samstæða 2015	Móðurfélag 2016	Móðurfélag 2015
Rekstrartekjur					
Þjónustugreiðslur ríkissjóðs	2	406.555.989	521.608.583	406.555.989	521.608.583
Leigutekjur		231.712.761	203.494.929	154.939.525	155.614.845
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		493.806.260	9.315.332	67.650.962	9.315.332
Aðrar tekjur	3	105.666.777	62.791.354	105.666.775	62.791.354
		1.237.741.787	797.210.198	734.813.251	749.330.114
Rekstrargjöld					
Rekstrarkostnaður fasteigna		346.228.522	487.715.185	261.510.866	389.473.207
Laun og launatengd gjöld	4	131.384.021	120.915.159	123.012.246	115.284.653
Annar rekstrarkostnaður		100.776.939	83.369.770	95.077.185	79.398.136
Afskriftir	7	12.382.323	25.114.992	12.382.323	17.184.892
		590.771.805	717.115.106	491.982.620	601.340.888
Rekstrarhagnaður		646.969.982	80.095.092	242.830.631	147.989.226
Fjármunatekjur		821.895.555	118.927.018	813.748.593	118.770.328
Fjármagnsgjöld		(3.642.374)	(228.232)	(3.641.781)	(122.887)
Hreinar fjármunatekjur	5	818.253.181	118.698.786	810.106.812	118.647.441
Áhrif dótturfélaga	8	0	0	362.422.303	(66.679.007)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.465.223.163	198.793.878	1.415.359.746	199.957.660
Tekjuskattur	6	(276.984.360)	(52.163.551)	(227.120.943)	(53.327.333)
Hagnaður ársins	14	1.188.238.803	146.630.327	1.188.238.803	146.630.327

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

		Samstæða		Móðurfélag	
	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Eignir					
Fasteignir	7	238.625.705	1.165.790.292	238.625.705	389.239.223
Fasteignir í þróun	7	497.887.207	4.775.529.336	0	0
Áhöld og tæki	7	4.565.558	6.576.939	4.565.558	6.576.939
Húsgögn og búnaður	7	1.533.258	1.754.796	1.533.258	1.754.796
Eignarhlutir í dótturfélögum	8	0	0	3.466.618.929	3.104.196.626
Eignarhlutir í öðrum félögum	9	56.481.596	46.481.596	56.481.596	46.481.596
Reiknuð skatteign	16	62.438.498	3.516.595	0	0
Fastafjármunir		861.531.822	5.999.649.554	3.767.825.046	3.548.249.180
Ríkissjóður		0	103.371.055	0	103.371.055
Viðskiptakröfur	10	316.475.257	97.142.382	55.080.935	94.530.171
Kröfur á tengd félög	17	0	0	693.938.089	2.447.725.249
Skuldabréfaeign	11	4.956.374.204	2.454.271.952	4.956.374.204	2.454.271.952
Aðrar skammtímakröfur		9.614.562	3.840.038	8.640.397	3.823.938
Handbært fé		4.414.079.649	450.311.466	3.915.417.687	447.858.925
Veltufjármunir		9.696.543.672	3.108.936.893	9.629.451.312	5.551.581.290
Eignir samtals		10.558.075.494	9.108.586.447	13.397.276.358	9.099.830.470
Eigið fé					
Hlutafé	13	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Lögbundinn varasjóður		5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Bundið v. hlutd. í afkomu dótturf.		535.771.828	0	535.771.828	0
Óráðstafað eigið fé		1.556.165.589	903.698.613	1.556.165.589	903.698.613
Eigið fé	14	2.116.937.417	928.698.613	2.116.937.417	928.698.613
Langtímaskuldir og skuldbindingar					
Tekjuskattsskuldbinding	16	139.049.342	3.557.990	30.264.022	3.557.990
Skuld við ríkissjóð vegna fasteigna	15	7.232.231.774	8.083.996.309	7.232.231.774	8.083.996.309
Skuld við dótturf. vegna fasteigna		0	0	2.952.910.372	0
Langtímaskuldir og skuldbindingar		7.371.281.116	8.087.554.299	10.215.406.168	8.087.554.299
Skammtímaskuldir					
Skuld við ríkissjóð	12	830.728.595	0	830.728.595	0
Viðskiptaskuldir		23.978.202	26.131.014	19.328.160	17.604.432
Skattar ársins	16	200.414.912	51.391.306	200.414.912	51.391.306
Aðrar skammtímaskuldir		14.735.252	14.811.215	14.461.106	14.581.820
Skammtímaskuldir		1.069.856.961	92.333.535	1.064.932.773	83.577.558
Skuldir samtals		8.441.138.077	8.179.887.834	11.280.338.941	8.171.131.857
Eigið fé og skuldir samtals		10.558.075.494	9.108.586.447	13.397.276.358	9.099.830.470

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016

	Skýr.	Samstæða 2016	Samstæða 2015	Móðurfélag 2016	Móðurfélag 2015
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður ársins	14	1.188.238.803	146.630.327	1.188.238.803	146.630.327
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:					
Afskriftir rekstrarfjármuna		12.382.323	25.114.992	12.382.323	17.184.892
Áhrif dótturfélaga		0	0	(362.422.303)	66.679.007
Tekjuskattur		76.569.446	772.245	26.706.029	1.936.027
Söluhagn. rekstrarfjármuna		(493.806.260)	(9.315.332)	(67.650.962)	(9.315.332)
Veltufé frá rekstri		783.384.312	163.202.232	797.253.890	223.114.921
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:					
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. breyting		(225.107.400)	12.878.504	34.632.776	15.341.561
Krafa á ríkissjóð, breyting		934.099.651	(95.681.610)	934.099.651	(95.681.610)
Skammtímaskuldir, breyting		146.794.834	(9.150.625)	150.626.620	(13.737.407)
		855.787.085	(91.953.731)	1.119.359.047	(94.077.456)
Handbært fé frá rekstri		1.639.171.397	71.248.501	1.916.612.937	129.037.465
Fjárfestingarhreyfingar					
Kaupverð rekstrarfjármuna	7	(384.923)	(251.427.780)	(384.923)	(59.058.383)
Söluverð rekstrarfjármuna	7	5.688.848.496	66.500.000	208.500.000	66.500.000
Kaupverð eignarhluta		(10.000.000)	0	(10.000.000)	0
Skuldabréfaeign		(2.502.102.252)	14.301.301	(2.502.102.252)	14.301.301
Kröfur á tengda aðila		0	0	4.706.697.532	(244.355.925)
Fjárfestingarhreyfingar		3.176.361.321	(170.626.479)	2.402.710.357	(222.613.007)
Fjármögnunarhreyfingar					
Lán frá ríkissjóði vegna fasteigna	15	(851.764.535)	(9.496.935)	(851.764.535)	(9.496.935)
Fjármögnunarhreyfingar		(851.764.535)	(9.496.935)	(851.764.535)	(9.496.935)
Breyting á handbæru fé		3.963.768.183	(108.874.913)	3.467.558.759	(103.072.477)
Handbært fé í ársbyrjun		450.311.466	559.186.379	447.858.925	550.931.402
Handbært fé í árslok		4.414.079.649	450.311.466	3.915.417.684	447.858.925

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélaga þess, HV2 ehf., HGSKIL ehf., Heilsufélags Reykjaness ehf. og Seltún ehf. ásamt ársreikningi móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

b. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekari taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

c. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann. Aðrar tekjur eru færðar þegar þegar þjónustan hefur verið veitt .Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra

d. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.
Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

(ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir	30 ár
Húsgögn og búnaður	4-5 ár
Áhöld og tæki	3-4 ár

e. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun eru færðar á kostnaðarverði.

f. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

g. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

Skýringar frh.

h. Skatteign/Tekjuskattsskuldbindign

Frestaður tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur 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 tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrr í skattauppgjöri en í ársreikningi.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins innifelur 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.

2. Þjónustutekjur frá ríkissjóði

Þjónustutekjur frá ríkissjóði reiknast jafnháar og útlagður kostnaður við verkefni unnin samkvæmt þjónustusamningi og greinast þannig:

	2016	2015
Rekstur mannvirkja	267.838.943	397.036.070
Þróunar-, skipulags-, og markaðsmál	124.944.848	118.077.817
Mengunarmál	13.772.198	6.494.696
	406.555.989	521.608.583

3. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samanstanda aðallega af lóðarleigu.

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Laun	102.762.954	93.005.855	96.657.477	89.229.855
Launatengd gjöld	19.853.659	18.715.028	18.667.361	17.940.522
Bifreiðastyrkur	8.767.408	9.194.276	7.687.408	8.114.276
	131.384.021	120.915.159	123.012.246	115.284.653

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 11 starfsmenn á árinu 2016 en heildarfjöldi starfsmanna var 12. Þóknun og hlunnindi til stjórnenda námu 34,3 millj. kr. (2015:29,4)

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Vaxtatekjur	821.895.555	118.794.507	813.748.593	118.637.817
Gengismunur	(3.620.723)	132.511	(3.620.723)	132.511
Fjármunatekjur samtals	818.274.832	118.927.018	810.127.870	118.770.328
Vaxtagjöld	21.651	228.232	21.058	122.887
Fjármagnsgjöld samtals	21.651	228.232	21.058	122.887
Fjármunatekjur og fjármagnsgj. samtals	818.253.181	118.698.786	810.106.812	118.647.441

Skýringar frh.

6. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðu greinist þannig:

		2016		2015
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.465.223.163		198.793.878
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0%	(293.044.633)	20,0%	(39.758.776)
Ófærð skatteign í dótturfélögum	0,0%	0	(6,8%)	(13.558.391)
Aðrir liðir	(1,1%)	16.060.273	(0,6%)	1.153.615
Virkur tekjuskattur samstæðu	18,9%	(276.984.360)	12,6%	(52.163.551)

Virkur tekjuskattur móðurfélags greinist þannig:

		2016		2015
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.415.359.746		199.957.660
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0%	(283.071.949)	20,0%	(39.991.532)
Áhrif dótturfélaga	(5,1%)	72.484.461	6,7%	(13.335.801)
Aðrir liðir	1,2%	(16.533.454)	0,0%	0
Virkur tekjuskattur móðurfélags	16,0%	(227.120.943)	26,7%	(53.327.333)

7. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir samstæðunnar greinast þannig:

	Fasteignir	Fasteignir í þróun	Áhöld og tæki	Húsgögn og búnaður
Heildarverð 1.1.2016	1.226.241.120	4.776.529.336	30.874.214	11.788.000
Keypt á árinu	0		384.923	0
Selt á árinu	(945.871.219)	(4.278.642.129)	0	0
Heildaverð 31.12.2016	280.369.901	497.887.207	31.259.137	11.788.000
Afskrifað 1.1.2016	60.450.828	0	24.297.275	10.033.204
Afskrifað á árinu	9.764.481	0	2.396.304	221.538
Selt á árinu	(28.471.113)	0	0	0
Afskrifað 31.12.2016	41.744.196	0	26.693.579	10.254.742
Bókfært verð 31.12.2016	238.625.705	497.887.207	4.565.558	1.533.258

Rekstrarfjármunir móðurfélags greinast þannig:

	Fasteignir	Fasteignir í þróun	Áhöld og tæki	Húsgögn og búnaður
Heildarverð 1.1.2016	441.759.951	0	30.874.214	11.788.000
Keypt á árinu	0	0	384.923	0
Selt á árinu	(161.390.050)	0	0	0
Heildaverð 31.12.2016	280.369.901	0	31.259.137	11.788.000
Afskrifað 1.1.2016	52.520.725	0	24.297.275	10.033.204
Afskrifað á árinu	9.764.481	0	2.396.304	221.538
Selt á árinu	(20.541.010)	0	0	0
Afskrifað 31.12.2016	41.744.196	0	26.693.579	10.254.742
Bókfært verð 31.12.2016	238.625.705	0	4.565.558	1.533.258
Afskriftahlutfall	3%	0%	20-25%	25-33%

Skýringar frh.

7. Rekstrarfjármunir, frh.

Fasteignir í þróun samanstanda af íbúðum, lóðum og atvinnuhúsnæði sem staðsett eru á Ásbrú í Reykjanesbæ. Félagið seldi megnið af fasteignum sínum á árinu.

Fasteignamat og brunabótamat fasteigna og lóða samstæðunnar greinist þannig í þúsundum króna:

	Samstæða	Móðurfélag
Fasteignamat	455.400.000	346.630.000
Brunabótamat	805.450.000	805.450.000

8. Eignarhlutir í dótturfélögum

Félag	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu 2016	Bókfært verð 31.12.2016	Bókfært verð 31.12.2015
Heilsufélag Reykjaness ehf. Reyk.nesb.	100%	1.000.000	10.811	761.939	751.128
HV2 ehf., Reykjanesb.	100%	500.000	(124.963.679)	(138.971.878)	(14.008.199)
Seltún ehf. Reykjanesb.	100%	280.500.000	(48.385.846)	217.955.074	266.340.920
HGSKIL ehf., Reyk.nesb.	100%	2.951.786.121	535.761.017	3.386.873.794	2.851.112.777
		3.233.786.121	362.422.303	3.466.618.929	3.104.196.626

9. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð
Fluglestin þróunarfélag ehf., Reykjanesbær	20,4%	157.621	10.000.000
Keilir ehf., Reykjanesbær	15,0%	46.481.596	46.481.596
		46.639.217	56.481.596

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur í samstæðu greinast þannig:	2016
Vegna sölu fasteigna í HGSKIL ehf.	259.244.213
Kröfur í móðurfélagi	119.210.935
Aðrar viðskiptakröfur	2.150.109
Niðurfærsla krafna í móðurfélagi	(64.130.000)
	316.475.257

11. Skuldabréfaeign

Skuldabréfaeign greinist þannig:	2016
Kaldasel ehf. skuldabréf	6.741.352
Ásabyggð leigufélag II ehf., tryggingabréf	2.441.334.601
Ásbrú íbúðir og Ásbrú fasteignir, skuldabréf	2.508.298.251
	4.956.374.204

12. Ríkissjóður

Hreyfingar á viðskiptareikningi Ríkissjóðs greinast þannig:

Staða 1.1.2016	103.371.055
Þjónustutekjur frá ríkissjóði 2016 skv. ársreikningi 2016	406.555.989
Mótteknar kaupsamningsgreiðslur 2016	(1.988.389.572)
Innborgun Verne Real Estate	(2.266.067)
Greitt til ríkissjóðs 2016	1.050.000.000
Greiðslur frá ríkissjóði 2016	(400.000.000)
Staða 31.12.2016	(830.728.595)

Skýringar frh.

13. Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 20,0 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af almennu hlutafé í félaginu.

14. Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Bundinn reikn v. afkomu dótturf.	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 31.12.2015	20.000.000	5.000.000	0	903.698.613	928.698.613
Hagnaður ársins				1.188.238.803	1.188.238.803
Lagt í bundinn reikn v. afkomu dótturfél. *			535.771.828	(535.771.828)	0
Staða 31.12.2016	20.000.000	5.000.000	535.771.828	2.091.937.416	2.116.937.416

* Færa skal af óráðstöfuðu eigin fé á bundinn reikning meðal eiginfjár fjárhæð er svarar til hlutdeildar í afkomu dóttur- og hlutdeildarfélaga sem færð var í rekstrarreikning að svo miklu leyti hlutdeildin er umfram móttekinn arð frá þessum félögum eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta. Lagabreytingin leiddi til þess að félagið færði 536 millj. kr. á bundinn reikning í árslok 2016.

15. Skuld við ríkissjóð vegna fasteigna

Þróunarfélagið tók yfir fasteignir á verktakasvæði eftir gjaldþrot kaupanda. Alls var um að ræða 21 fasteign. Samfara yfirtöku stofnaðist skuld við Ríkissjóð Íslands sem nemur yfirtökuverði fasteigna. Hluti fasteignanna hafa verið seldar og Ríkissjóður fengið greitt í samræmi við sölu.

	2016
Skuld vegna yfirtöku fasteigna á árinu 2011	503.571.434
Greitt til ríkissjóðs vegna sölu á fasteign á árinu 2014	(53.716.000)
Skuld við ríkissjóð vegna Flugvallarbrautar 710 2014	180.000.000
Greidd skuld við ríkissjóð vegna Flugvallabrautar 710 2016	(180.000.000)
Skuld vegna yfirtöku Háskólagarðaeigna árið 2014	6.024.337.617
Greitt til ríkissjóðs vegna sölu á fasteign á árinu 2015	(9.496.935)
Greitt til ríkissjóðs vegna sölu á fasteignum á árinu 2016	(185.853.914)
Skuld vegna sölu fasteigna til Ásbrúar árið 2016	953.389.572
	7.232.231.774

16. Frestaður tekjuskattur

Reiknuð skatteign greinist þannig:

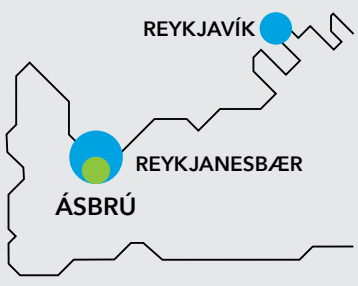
	Samstæða		Móðurfélag	
	Skatteign	Skattskuld	Skatteign	Skattskuld
Frestaður tekjuskattur í ársbyrjun	3.516.595	(3.557.990)	0	(3.557.990)
Reiknaður tekjuskattur	58.921.903	(335.906.264)	0	(227.120.943)
Tekjuskattur til greiðslu	0	200.414.912	0	200.414.912
Frestaður tekjuskattur í árslok	62.438.498	(139.049.342)	0	(30.264.021)

Skýringar frh.

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru eigendur, dótturfélög og aðilar tengdir þeim.

Kröfur og skuldir móðurfélags gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:	31.12.2016	31.12.2015
Kröfur á tengda aðila		
Seltún ehf., viðskiptakrafa	0	17.750.000
HGSKIL ehf., viðskiptakröfur	0	194.269.721
HGSKIL ehf., lán	0	1.000.000.000
HV2 ehf., viðskiptakrafa	693.938.089	180.283.959
HV2 ehf., lán, kaupverð	0	1.055.421.569
	693.938.089	2.447.725.249
Skuld við tengda aðila		
HGSKIL ehf., langtímaskuld	2.750.292.279	0
Seltún ehf., langtímaskuld	202.618.093	0
	2.952.910.372	0

Kadeco®

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar | Sími 425 2100 | www.asbru.is