

Ársskýrsla 2017





Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| Kadeco | 4 |
| Ávarp stjórnarformanns | 6 |
| Ávarp framkvæmdastjóra | 7 |
| Ásbrú | 8 |
| Rekstur og afkoma | 10 |
| Mannauður | 10 |
| Skipulag félagsins | 10 |
| Starfsemi ársins | 11 |
| Sala | 11 |
| Leiga | 12 |
| Framkvæmdir og skipulag | 12 |
| Markaðsmál | 13 |
| Eignir seldar á árinu 2016 | 13 |
| Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra | 14 |
| Áritun óháðs endurskoðanda | 15 |
| Rekstrarreikningur | 17 |
| Efnahagsreikningur | 18 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 19 |
| Skýringar | 20 |

Kadeco

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 útlustuð 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 sveitarstjórnnum 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.: Marta Jónsdóttir framkvæmdastjóri, Georg Brynjarsson stjórnarformaður, Steinunn Sigvaldadóttir, stjórnarmaður og Hafsteinn S. Hafsteinsson, stjórnarmaður.

Ávarp stjórnarformanns



Engum vafa er undirorpið að svæðið í kringum Keflavíkflugvöll er orðið gífurlega verðmætt - kannski það verðmætasta á landinu. Flugumferðin hefur margfaldast á örfáum árum og Miðnesheiðin er orðin ósvikinn miðpunktur flugsamgangna á milli Ameríku og Evrópu. Í því eru gífurleg tækifæri fólgin og fyrstu skrefin í nýtingu þeirra eru þegar hafin. Þar er meðal annars verið að selja vistvæna raforku og íslenska „veðursæld“ þar sem hvorki eru öfgar í hita né kulda. Mikið aðdráttarafl er einnig fólgið í ferðatíðni í fluginu sem stenst hvers kyns samanburð við fjölförnustu flugvelli heims. Sú staðreynd er t.d. mikilvæg fyrir atvinnurekstur á svæðinu sem krefst erlendar sérfræðipækkingar og vinnuafis í ríkum mæli.

Lykilatriði í því að vel takist til í landþróun á flugvallarsvæðinu er sameiginleg sýn og samhent starf allra sem hlut eiga að máli. Ríkissjóður Íslands er eigandi landsins en nálæg sveitarfélög fara með skipulagsvaldið ásamt Skipulagsnefnd Keflavíkflugvallar. Enginn vafi er á að þau munu með ýmsum hætti njóta góðs af vandaðri uppbyggingu svæðisins, m.a. með beinum tekjum og tengdri þróun á eigin landsvæðum. ISAVIA á síðan mikilla hagsmuna að gæta fyrir hönd ríkisins og Kadeco hefur haft stóru hlutverki að gegna enda m.a. ætlað að vinna að landþróun umhverfis alþjóðaflugvöllinn.

Það er afar ánægjulegt að allir framangreindir aðilar hafa átt hreinskiptin og góð samskipti á sameiginlegum vettvangi við stefnumótunarvinnu sem ætlað var að draga fram og sameina sjónarmið sveitarfélaganna. Mér þykir vænt um hve góður andi hefur verið í þessu samtali þar sem horft hefur verið til langrar framtíðar og mið tekið af reynslu nágrannaþjóða í uppbyggingu landsvæða í kringum alþjóðaflugvelli sína. Ég er ekki í nokkrum vafa um að þessi dýrmæta samstilling heimamanna muni verða hornsteinn farsællar stefnumörkunar og uppbyggingar.

Enda þótt landþróunin hafi verið annað af skilgreindum meginverkefnum Kadeco var stóra verkefnið við stofnun félagsins engu að síður að selja þær fasteignir sem Varnarliðið afhenti stjórnvöldum við brottför sína. Því verkefni er nú að fullu lokið og sömuleiðis fjárhagslegu uppgjöri þessa viðamikla söluferlis. Það fól meðal annars í sér að færa allar eignir og skuldbindingar í móðurfélag Kadeco og ganga frá skuldum félagsins gagnvart ríkissjóði. Jafnframt hefur verið gert mat á fjárhagslegum ávinningi ríkisins af sölu eignanna í samráði við fjármálaráðuneytið. Slíkt mat er mikilvægt í allri umræðu um verkefnið í heild sinni.

Ég er afar stoltur að því að frágangi á skuldamálum Keilis - miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs - við Kadeco hafi verið lokið á starfsárinu. Um er að ræða langa sögu sem hefur falið í sér óvissu fyrir skólann og framtíð hans. Nú þegar rammksamkomulag um uppgjör milli félaganna hefur verið undirritað er þeirri óvissu eytt. Skólinn getur byggt sig upp til framtíðar og Kadeco getur verið stolt af aðkomu sinni að því merkilega frumkvöðlaverkefni sem skólinn er.

Stjórn Kadeco hafði á starfsárinu í mörg horn að líta og vil ég þakka liðsmönnum hennar fyrir ótult starf. Ég vil sömuleiðis þakka Mörtu Jónsdóttur sem tók við starfi framkvæmdastjóra með skömmum fyrirvara og samstarfsfólki hennar fyrir vel unnin störf. Við bundum á starfsárinu endahnútinn á eignasöluna og horfðum samtímis fram á veg í landþróun. Ég er sannfærður um að í þeirri vinnu, enda þótt skammt sé á veg komin, hefur afar mikilvægum áfanga nú þegar verið náð; samstöðu heimamanna. Um hana þurfum við að standa vörð því hún fer saman við þjóðarhag - og hann er mikill.

Georg Brynjarsson

Ávarp framkvæmdastjóra

Próunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf. hefur nú slitið barnsskónum. Félagið er að nálgast unglingsaldurinn og því fylgja ákveðnar breytingar. Almenn eykst þekking og þroski með aldrinum auk þess sem færni á ákveðnum sviðum verður meiri. Tilgangur verður mikilvægari og nauðsyn þess að nýta áunna reynslu verður brýnni.

Þegar félagið var stofnað var gætt að því að það hefði ekki eingöngu tilgang í samræmi við hið augljósa, þ.e.a.s. að hafa umsjón með og selja þær fasteignir sem Varnarliðið skildi eftir heldur einnig að annast landþróun umhverfis Keflavíkurflugvöll. Stofnendur félagsins sýndu þá forsjá að tvíþætta tilganginn enda meðvitaðir um að lóðir og landsvæði umhverfis alþjóðaflugvöll væri afar mikilvægur þáttur í verðmætasköpun til framtíðar.

Félagið hefur nú svo gott sem lokið fyrri hluta tilgangs síns. Sala fasteigna hefur skilað ríkissjóði umtalsverðum fjárhagslegum ávinningi og eftir stendur félag með víðtæka þekkingu á svæðinu og tækifærum þess til uppbyggingar til framtíðar.

Sú þróun og uppbygging sem hefur átt sér stað á svæðinu hefur nú þegar skapað mikil verðmæti úr því landi sem félagið hefur umsýslu með. Um leið hefur grunnur verið lagður að aukinni virðisaukningu svæðisins í kringum flugvöllinn með tilheyrandi tækifærum. Frá stofnun hefur félagið unnið markvisst að því að laða að erlenda fjárfestingu og alþjóðleg fyrirtæki með ágætum árangri. Með skýrri stefnu má skapa mikil verðmæti úr landi við flugvöllinn, svo sem gert er víða erlendis, þar sem alþjóðleg fyrirtæki kjósa að staðsetja sig við vel tengda flugvelli. Bæði vegna möguleika til vörudreifingar en jafnframt til að nýta flugtengingarnar fyrir stjórnendur og starfsfólk. Flugvellir sem hafa pláss til að vaxa laða að atvinnustarfsemi í hávirðisgreinum ef rétt er haldið á spilunum. Þá styrkir öflugur flugvöllur með



góðum tengingum innlenda starfsemi með auknum viðskiptatækifærum og atvinnumöguleikum, en því hefur verið haldið fram að flugvöllum megi líkja við vél sem knýr hagvöxt.

Augljóst er að mikið er í húfi fyrir sveitarfélögin á Suðurnesjum, og þjóðina alla, að vel takist til með áframhaldandi þróun svæðisins enda eru svæði í kringum flugvelli með jafn góðar alþjóðlegar tengingar á borð við þær sem Keflavíkurflugvöllur hefur þjóðhagslega mikilvæg í hvaða landi sem er.

Í dag er Keflavíkurflugvöllur stærsti vinnustaður landsins og ber stjórnvöldum skylda til að hlúa að honum og tryggja að frekari uppbygging á nærsvæðum hans nái fram að ganga. Það er nauðsynlegt að félagið sem nú hefur slitið barnsskónum fái að nýta þá þekkingu, færni og reynslu sem það býr yfir til áframhaldandi góðra verka.

Marta Jónsdóttir

Ásbrú

Á síðastliðnum árum hefur Ásbrú þróast úr því að vera yfirgefið varnarsvæði í fjölskylduvænt samfélag sem er orðinn óaðskiljanlegur hluti Reykjanesbæjar. Um 3.000 íbúar eru nú á svæðinu auk á annað hundrað fyrirtækja og stofnanna með yfir 800 starfsmenn. Á svæðinu eru starfrækt fimm gagnaver, örþörungaræktun, matvælafyrirtæki, menntastofnun, fjöldi hótela og gistiheimila og annarra þjónustufyrirtækja, auk grunnskóla og tveggja leikskóla. Haustið 2018 mun þriðji leikskólinn verða tekinn í notkun.

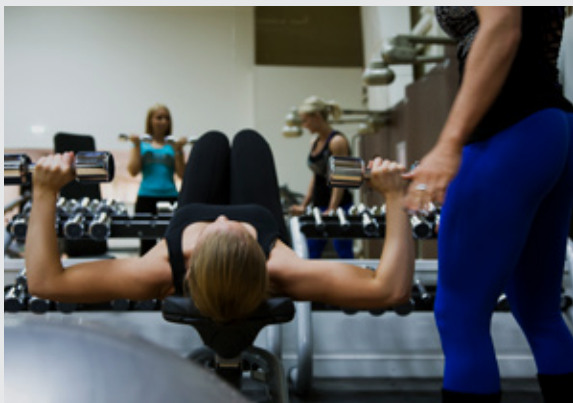
Á árinu hefur verið unnið að rammaskipulagi fyrir íbúasvæðið en það svæði hefur enn sem komið er ekki verið deiliskípulagt. Mikil ásókn er í íbúðarhúsalóðir á svæðinu þar sem þörfin fyrir aukið húsnæði á Suðurnesjum er mikil. Mjög brýnt er að ljúka þeirri vinnu og hefjast handa við vinnslu deiliskípulags svo unnt verði að úthluta byggingarlóðum til áhugasamra. Mikil tækifæri eru á svæðinu til að þetta byggðina og má leiða að því líkur að íbúðabyggðin á næstu 15 árum muni þrefaldast.

Reykjanesbær telur nú um 18.000 íbúa og má búast við því að á næstu árum muni þörfin fyrir húsnæði aukast umtalsvert í sveitarfélaginu. Ásbrú er mikilvægur þáttur í því að taka við þeim fjölda sem þarf til að starfsemin á Keflavíkurflugvelli gangi sem skyldi.

Græn orka, íslenski vindurinn og nægt landrými hefur vakið áhuga á Íslandi. Ásbrú gegnir þar lykilstöðu sem stærsta gagnaverasvæði landsins með alls fimm gagnaver starfrækt á svæðinu, þar af eru Verne Global Data Center og Advania Data Center stærst. Nálægð svæðisins við alþjóðaflugvöll og nægt landrými býður upp á óþrjótandi möguleika sem geta gefið af sér stórar hugmyndir. Til að tryggja áframhaldandi uppbyggingu svæðisins þarf að tryggja orkuöryggi til Suðurnesja með lagningu Suðurnesjalínu 2. Mikilvægi þessa iðnaðar er almennt talið mikið þar sem hann hefur jákvæð áhrif á samfélagið og stuðlar að uppbyggingu hátækni- og upplýsingaiðnaðar á svæðinu sem og á landinu í heild.

Yfirlitsmynd af Ásbrú.





Rekstur og afkoma

Kadeco fær þóknunartekjur úr ríkissjóði á móti útlögðum kostnaði þess við þau verkefni sem því eru falin samkvæmt þjónustusamningi við fjármála- og efnahagsráðuneytið. Þóknunartekjur félagsins frá ríkissjóði fyrir árið 2017 voru 149,4 milljónir króna. Einnig fær félagið tekjur af lóðarleigu og útleigu húsnæðis á starfssvæði sínu.

Rekstrargjöld Kadeco og dótturfélaga án afskrifta og fjármagnsliða námu 274 milljónum króna. Þar af var launakostnaður 101,7 milljónir króna.

Hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði var 232,5 milljónir króna. Að teknu tilliti til fjármagnsliða og áhrifa dótturfélaga var hagnaður félagsins 755,6 milljónir króna. Hagnaður ársins eftir reiknaða skatta nam 597 milljónum króna.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í lok ársins 2017 samtals 7.874,2 milljónum króna. Heildarskuldir félagsins námu 5.160,2 milljónum króna og eigið fé félagsins nam 2.713,9 milljónum króna.

Mannauður

Í ljósi breyttrar starfsemi hjá félaginu fækkaði stöðugildum á árinu úr 10,5 niður í 4 stöðugildi. Eftir stendur samhentur hópur starfsmanna með víðtæka þekkingu á svæðinu og tækifærum þess til uppbyggingar.

Skipulag félagsins

Skipulag félagsins byggir á verkefnatengdu fyrirkomulagi í samræmi við margháttað og víðfeðmt hlutverk þess. Umbreyting auðrar varnarstöðvar, sem að öllu leyti var byggð á bandarískum 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 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 starfsmannafjöldi er haldið í lágmarki. Á meðal verkefna sem útvistað er má nefna verkfræðiþjónustu vegna mengunarmála og ráðgjöf vegna markaðs- og þróunarmála.

Líftækniyrirtækið Algalif.



Starfsemi ársins

Á aðalfundi félagsins þann 27. júní 2017 tók til starfa ný stjórn sem skipuð var af þáverandi fjármálaráðherra, Benedikt Jóhannessyni. Stjórnina skipa Georg Brynjarsson sem tók að sér stjórnarformennsku, Hafsteinn S. Hafsteinsson og Steinunn Sigvaldadóttir. Í ágúst urðu breytingar á framkvæmdastjórn félagsins og lét Kjartan Þór Eiríksson af störfum sem framkvæmdastjóri. Marta Jónsdóttir sem starfað hafði sem lögfræðingur félagsins var ráðin framkvæmdastjóri.

Ný stjórn félagsins lagði áherslu á að einfalda reksturinn og var unnið að sameiningu dótturfélaga þróunarfélagsins auk þess að leggja áherslu á að selja þær fasteignir sem eftir voru í umsjá félagsins. Lagður var grunnur að stefnumótun varðandi úthlutun lóða hjá félaginu og var umtalsverð greiningarvinna unnin með það að markmiði að kanna samkeppnishæfni lóða á starfssvæði félagsins.

Síðari hluta ársins óskuðu Reykjanesbær, Sandgerðisbær og Sveitarfélagið Garður eftir samstarfi við félagið og Isavia ohf. um þróun og uppbyggingu svæðisins á Miðnesheiði. Svæðið sem um ræðir er í nágrenni við Keflavíkurflugvöll og fer Kadeco með umsýslu þess lands, fyrir eiganda þess, Ríkissjóð Íslands. Skipulagsvald svæðisins er í höndum sveitarfélaganna og Skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar. Skýr vilji var af hálfu félagsins og Isavia til samstarfs við sveitarfélögin og í framhaldi var stofnaður samráðshópur um verkefnið.

Samráðshópurinn gerði með sér þrískipta verkefnaáætlum sem samþykkt var í bæjarráðum hvers sveitarfélags fyrir sig síðastliðið haust. Markmið hennar er að skapa ramma utan um uppbyggingu og þróun svæðisins til framtíðar og hámarka virði þess í þágu samfélagsins. Áfangaskipting verkefnaáætluninnar sneri í fyrsta lagi að ákvarðanatöku um landsvæði og möguleg félagaform, í öðru lagi að stefnumótun og skipulagi, og í þriðja lagi að markaðssókn og framkvæmdum. Verkefni þetta er enn yfirstandandi og eru bundnar vonir til þess að samkomulag náist milli ríkis og sveitarfélaga um samstarf í landþróun og uppbyggingu á því verðmæta svæði sem umlykur Keflavíkurflugvöll, með hagsmuni nærsamfélagsins og þjóðarinnar allrar að leiðarljósi.

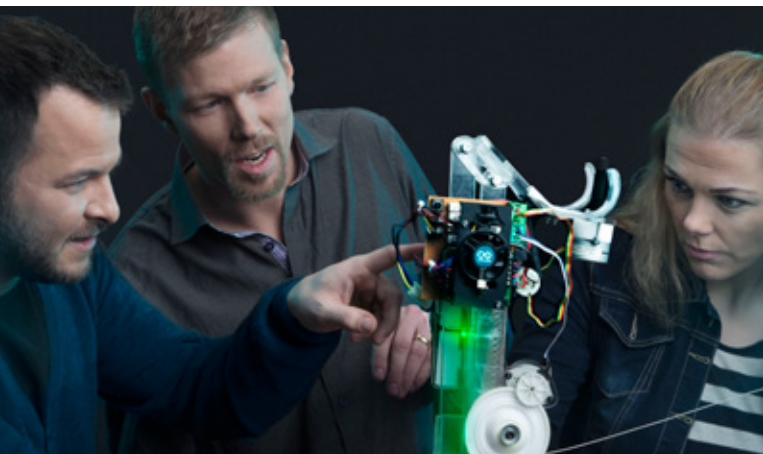
Sala

Mikil eftirspurn fasteigna á Ásbrú hefur haldist í takt við mikinn vöxt á Keflavíkurflugvelli og fyrirsjáanlega framtíðaraukningu umsvifa þar. 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.

Eitt af markmiðum Kadeco var að selja eignir sem félagið hafði til umsýslu og leigja eignir eftir því sem við átti. Í desember 2016 voru nær allar fasteignir félagsins seldar í einni stórra sölu og markaði því

Aerotropolis módelið eftir Kasarda.





Nemendur Keilis.

ákveðin tímamót í umsýslu fasteigna Próunarfélagsins. Þær fáu eignir sem eftir voru var farið markvisst í að auglýsa til sölu.

Á árinu 2017 voru seldar alls 10 fasteignir í níu sölusamningum, allt iðnaðarhúsnæði. Söluvirði eignanna var um 430 milljónir króna. Í lok árs 2017 var félagið með þrjár fasteignir í sinni umsjá, sem allar voru í sölumeðferð.

Leiga

Þær eignir sem eftir voru í umsjá félagsins voru leigðar út eftir því sem kostur var. Líftæknifyrirtækið Algalíf Iceland ehf. leigði Bogatröð 10 og Bogatröð 10a undir starfsemi sína en félagið keypti síðarnefndu bygginguna á árinu. Þá var gert samkomulag við Ríkislögreglustjóra um afnot af byggingu 2090 ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svokallað Skothús, til reynslu. Tilgangurinn var að kanna hvort eignin myndi nýtast embættinu til æfinga. Þegar samkomulaginu lauk taldi embættið sig hafa not fyrir eignina og var eigninni ráðstafað til Ríkiseigna í lok október 2017.

Framkvæmdir og skipulag

Mengunarframkvæmdir

Haldið var áfram með vöktun á fyrrum urðunarstöðum við Smiðjutröð og á Stafnesi í samstarfi við verkfræðistofuna Verkís og vöktunaráætlun gerð fyrir næstu þrjú ár, til ársins 2020. Sáð var í urðunarstaðina og borið í það grasfræ og áburður.

Samstarfi við Orkurannsóknir ehf. um niðurbrot mengunar í jarðvegi var haldið áfram í samræmi við samkomulag frá árinu 2012 og lauk því starfi um mitt ár 2017.

Færsla öryggisgirðingar

Undir lok ársins var undirritaður samningur um færslu öryggisgirðingar við Þjóðbraut og vegaframkvæmdir

innan öryggissvæðis Keflavíkurflugvallar. Færsla girðingarinnar var gerð í því skyni að tryggja aðgengi og öryggi þeirra sem vinna og sækja nám í Háaleitisskóla, auk þess að bæta samgöngutengingar á Ásbrú. Framkvæmdin var samstarfsverkefni Próunarfélagsins, Reykjanesbæjar, Landhelgisgæslu Íslands og Utanríkisráðuneytisins. Próunarfélagið greiddi framkvæmdina og var leitað tilboða í verkið. Lægsta tilboðið, um kr. 52.000.000, átti Rekan ehf. og var því tilboði tekið. Verkfræðiskrifstofa Suðurnesja annaðist undirbúning framkvæmdarinnar og verkefirlit.

Framkvæmdir við opin svæði

Í samstarfi við Skógræktarfélag Suðurnesja og Reykjanesbæ voru gróðursettar um 2.500 plöntur á Ásbrú og nærsvæðum. Ellert Skúlason ehf. sá um umhirðu opinna svæða og Golfklúbbur Suðurnesja kom að uppbyggingu og umhirðu golfvallarins á Ásbrú. Fjarlægður var síðasti hluti varnarliðsgirðingar sem lá meðfram Reykjanesbraut og var jarðvegur fylltur og lagfærður. Um var að ræða girðingu sem lá frá Grænásbraut í norðri að Flugvallar- og Hafnarvegi í suðri, alls 1000 metra af girðingarneti sem var um 2 metra hátt, og 300 járnstaura. Leitað var tilboða í verkið og var lægsta tilboði tekið, kr. 560.000, en það tilboð átti Ellert Skúlason ehf.

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



Copyright © 2012 Verne Global

Verne gagnaver á Ásbrú.

myndast fleiri tækifæri til þess að laða hingað að ný og spennandi fjárfestingaverkefni.

Markaðsmál félagsins má segja að 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

Birtar voru auglýsingar byggðar á þeim eignum sem félagið hafði yfir að ráða á Ásbrú annars vegar og hins vegar byggðar á þeirri starfsemi sem þegar hefur fest rætur á Ásbrú. Lagt hefur verið upp í allri markaðssetningu að kynna fyrir mögulegum fjárfestum þau tækifæri á Ásbrú sem felast meðal annars í nálægðinni við alþjóðaflugvöllinn og miklum vexti í kringum hann. Þannig hefur svæðið verið kynnt undir slagorðinu „Viltu fjárfesta á vaxtarsvæði?“ sem vakið hefur jákvæða athygli.

Kynningarefni

Kadeco heldur úti tveimur heimasíðum. Heimasíða félagsins, www.kadeco.is hefur fengið aukið vægi í að koma upplýsingum m.a. um sölu fasteigna og lóðaframboði á Ásbrú á framfæri á meðan www.kadeco.is

asbru.is slær beinni tón í markaðssetningu gagnvart fjárfestum sem líklegir eru til að staðsetja fyrirtæki sín og verkefni við alþjóðaflugvöllinn.

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 fleiri tækifæra í þessum geirum og markaðssetja svæðið sérstaklega fyrir aðilum 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 2017

| Eign | Kaupandi | Afhendingardagur | Söluverð |
|---------------------|---------------------------|------------------|-------------|
| Bogatröð 31 & 33 | Rent Nordic ehf. | 19.01.2017 | 40.000.000 |
| Grænásbraut 604-606 | G604 ehf. | 03.02.2017 | 60.000.000 |
| Aðaltröð 6 | Íslenska Gámafélagið ehf. | 03.03.2017 | 13.840.000 |
| Bogatröð 1 | Bernhard ehf. | 03.03.2017 | 130.600.000 |
| Bogatröð 10a | Algalíf Iceland ehf. | 04.04.2017 | 26.000.000 |
| Bogatröð 17 | Eldfast ehf. | 21.04.2017 | 28.000.000 |
| Bogatröð 2 | Icerental 4x4 ehf. | 09.05.2017 | 38.000.000 |
| Aðaltröð 2 | Rúðolf Kristinsson | 14.07.2017 | 41.200.000 |
| Aðaltröð 4 | HUG-verktakar ehf. | 16.10.2017 | 51.200.000 |
| | | | 428.840.000 |

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. Þann 1. janúar 2017 sameinuðust dótturfélög félagsins HV2 ehf., HGSKIL ehf., Seltún ehf. og Heilsufélag Reykjanes ehf. undir nafni og kennitölu HV2 ehf. og þann 1. október 2017 var dótturfélagið HV2 ehf. sameinað Próunarfélagi Keflavíkurflugvallar ehf.

Hagnaður ársins 2017 nam 597,0 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 2.713,9 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutfé félagsins 20,0 millj. kr. Fjöldi hluthafa breyttist ekki á árinu og er allt hlutfé í eigu Ríkissjóðs Íslands.

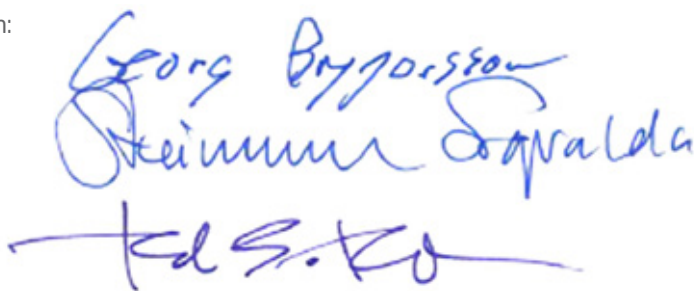
Félagið hefur selt nánast allar fasteignir sem það hafði í umsýslu sinni við undirritun ársreiknings 2017.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn Próunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með áritun sinni.

Ásbrú.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Próunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Próunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnenda, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, 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 Próunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. 31. desember 2017, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér á eftir. Við erum óháð Próunarfélagi 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. Við gerð ársreiknings eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Próunarfélagsins og setja inn skýringu ef þess er þörf.

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 vissu 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 faglegrri 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.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi.
- Ályktum um notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðunandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- 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 anmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, 25. júní 2018


endurskoðandi.

Rekstrarreikningur ársins 2017

| | Skýr. | 2017 | 2016 | Samstæða 2016 |
|-------------------------------------|-------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Rekstrartekjur | | | | |
| Þjónustugreiðslur ríkissjóðs | 2 | 149.406.849 | 406.555.989 | 406.555.989 |
| Leigutekjur | | 46.684.647 | 154.939.525 | 231.712.761 |
| Söluhagnaður rekstrarfjármuna | | 163.862.627 | 67.650.962 | 493.806.260 |
| Aðrar tekjur | 3 | 146.607.415 | 105.666.775 | 105.666.777 |
| | | <u>506.561.538</u> | <u>734.813.251</u> | <u>1.237.741.787</u> |
| Rekstrargjöld | | | | |
| Rekstrarkostnaður fasteigna | | 64.895.708 | 261.510.866 | 346.228.522 |
| Laun og launatengd gjöld | 4 | 101.683.572 | 123.012.246 | 131.384.021 |
| Annar rekstrarkostnaður | | 107.473.336 | 95.077.185 | 100.776.939 |
| Afskriftir | 7 | 57.040.782 | 12.382.323 | 12.382.323 |
| | | <u>331.093.398</u> | <u>491.982.620</u> | <u>590.771.805</u> |
| Rekstrarhagnaður | | 175.468.140 | 242.830.631 | 646.969.982 |
| Fjármunatekjur | | 609.153.198 | 813.748.593 | 821.895.555 |
| Fjármagnsgjöld | | (2.350.679) | (3.641.781) | (3.642.374) |
| Hreinar fjármunatekjur | 5 | <u>606.802.519</u> | <u>810.106.812</u> | <u>818.253.181</u> |
| Áhrif dótturfélaga | 8 | (26.689.748) | 362.422.303 | 0 |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | 755.580.911 | 1.415.359.746 | 1.465.223.163 |
| Tekjuskattur | 6 | (158.557.148) | (227.120.943) | (276.984.360) |
| Hagnaður ársins | 13 | <u>597.023.763</u> | <u>1.188.238.803</u> | <u>1.188.238.803</u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

| | Skýr. | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Samtæða 31.12.2016 |
|---|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Eignir | | | | |
| Fasteignir | 7 | 86.090.140 | 238.625.705 | 238.625.705 |
| Fasteignir í þróun | 7 | 504.875.292 | 0 | 497.887.207 |
| Áhöld og tæki | 7 | 1.020.865 | 4.565.558 | 4.565.558 |
| Húsgögn og búnaður | 7 | 455.363 | 1.533.258 | 1.533.258 |
| Eignarhlutir í dótturfélögum | 8 | 0 | 3.466.618.929 | 0 |
| Eignarhlutir í öðrum félögum | 9 | 56.481.596 | 56.481.596 | 56.481.596 |
| Fastafjármunir | | 648.923.256 | 3.767.825.046 | 861.531.822 |
| Ríkissjóður | 11 | 168.467.826 | 0 | 0 |
| Viðskiptakröfur | | 9.437.115 | 55.080.935 | 316.475.257 |
| Kröfur á tengd félög | 16 | 0 | 693.938.089 | 0 |
| Skuldabréfaeign | 10 | 3.112.077.566 | 4.956.374.204 | 4.956.374.204 |
| Aðrar skammtímakröfur | | 22.189.347 | 8.640.397 | 9.614.562 |
| Handbært fé | | 3.913.115.630 | 3.915.417.687 | 4.414.079.649 |
| Veltufjármunir | | 7.225.287.484 | 9.629.451.312 | 9.696.543.672 |
| Eignir samtals | | 7.874.210.740 | 13.397.276.358 | 10.558.075.494 |
| Eigið fé | | | | |
| Hlutfé | 12 | 20.000.000 | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Lögbundinn varasjóður | | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Bundið v. hlutd. í afkomu dótturf. | | 0 | 535.771.828 | 535.771.828 |
| Óráðstafað eigið fé | | 2.688.961.180 | 1.556.165.589 | 1.556.165.589 |
| Eigið fé | 13 | 2.713.961.180 | 2.116.937.417 | 2.116.937.417 |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar | | | | |
| Tekjuskattsskuldbinding | 15 | 129.301.875 | 30.264.022 | 139.049.342 |
| Skuld við ríkissjóð vegna fasteigna | 14 | 4.883.582.957 | 7.232.231.774 | 7.232.231.774 |
| Skuld við dótturfélög vegna fasteigna | | 0 | 2.952.910.372 | 0 |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar | | 5.012.884.832 | 10.215.406.168 | 7.371.281.116 |
| Skammtímaskuldir | | | | |
| Skuld við ríkissjóð | 11 | 0 | 830.728.595 | 830.728.595 |
| Viðskiptaskuldir | | 10.940.496 | 19.328.160 | 23.978.202 |
| Skattar ársins | 15 | 132.555.862 | 200.414.912 | 200.414.912 |
| Aðrar skammtímaskuldir | | 3.868.370 | 14.461.106 | 14.735.252 |
| Skammtímaskuldir | | 147.364.728 | 1.064.932.773 | 1.069.856.961 |
| Skuldir samtals | | 5.160.249.560 | 11.280.338.941 | 8.441.138.077 |
| Eigið fé og skuldir samtals | | 7.874.210.740 | 13.397.276.358 | 10.558.075.494 |

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. 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) 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

c. 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 hundradshluti 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 |

d. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun eru færðar á kostnaðarverði.

e. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

f. 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.

g. Tekjuskattskuldbinding

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 fyrir 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.

Skýringar frh.

2. Þjónustutekjur frá ríkissjóði

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

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Rekstur mannvirkja | 51.757.332 | 267.838.943 |
| Próunar-, skipulags-, og markaðsmál | 79.459.857 | 124.944.848 |
| Mengunarmál | 18.189.660 | 13.772.198 |
| | <u>149.406.849</u> | <u>406.555.989</u> |

3. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samanstanda aðallega af lóðarleigu.

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:

| | 2017 | 2016 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Laun | 87.235.663 | 96.657.477 |
| Launatengd gjöld | 9.030.564 | 18.667.361 |
| Bifreiðastyrkur | 5.417.345 | 7.687.408 |
| | <u>101.683.572</u> | <u>123.012.246</u> |

Hjá félaginu störfuðu tíu starfsmenn til mars 2017, sjö manns frá mars til júlí og fimm frá júlí til ársloka 2017 í 4,5 stöðugildum. Þóknun og hlunnindi til framkvæmdastjóra og stjórnar námu 47,1 millj. kr. (2016:34,3 millj. kr.)

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vaxtatekjur | 609.153.198 | 813.748.593 |
| Fjármunatekjur samtals | <u>609.153.198</u> | <u>813.748.593</u> |
| Vaxtagjöld | 8.613 | 21.058 |
| Gengismunur | 2.342.066 | 3.620.723 |
| Fjármagnsgjöld samtals | <u>2.350.679</u> | <u>3.641.781</u> |
| Hreinar fjármunatekjur | <u>606.802.519</u> | <u>810.106.812</u> |

6. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | <u>755.580.911</u> | <u>1.415.359.746</u> |
| Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall | 20,0% (151.116.182) | 20,0% (283.071.949) |
| Áhrif dótturfélaga | 0,7% (5.354.750) (| 5,1%) 72.484.461 |
| Aðrir liðir | 0,3% (2.086.218) | 1,2% (16.533.455) |
| Virkur tekjuskattur | <u>21,0% (158.557.150)</u> | <u>16,0% (227.120.943)</u> |

Skýringar frh.

7. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

| | Fasteignir | Fasteignir í þróun | Áhöld og tæki | Húsgögn og búnaður |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Heildarverð 1.1.2017 | 280.369.901 | 0 | 31.259.137 | 11.788.000 |
| Víðbót vegna samruna | 0 | 504.875.292 | 0 | 0 |
| Selt eða niðurfært á árinu | (177.199.211) | 0 | (20.217.052) | (7.245.631) |
| Heildarverð 31.12.2017 | 103.170.690 | 504.875.292 | 11.042.085 | 4.542.369 |
| Afskrifað 1.1.2017 | 41.744.196 | 0 | 26.693.579 | 10.254.742 |
| Afskrifað á árinu | 52.747.193 | 0 | 3.215.694 | 1.077.895 |
| Selt eða niðurfært á árinu | (77.410.839) | 0 | (19.888.053) | (7.245.631) |
| Afskrifað 31.12.2017 | 17.080.550 | 0 | 10.021.220 | 4.087.006 |
| Bókfært verð 31.12.2017 | 86.090.140 | 504.875.292 | 1.020.865 | 455.363 |
| Afskriftahlutfall | 3% | 0% | 20-25% | 25-33% |

Fasteignir í þróun eru lóðir sem staðsettar eru á Ásbrú í Reykjanesbæ. Félagið seldi megnið af fasteignum sínum á árinu.

Fasteignamat og brunabótamat fasteigna og lóða félagsins greinist þannig í þúsundum króna í árslok:

| | |
|--------------------|-------------|
| Fasteignamat | 281.300.000 |
| Brunabótamat | 721.750.000 |

8. Eignarhlutir í dótturfélögum

| Félag | Afkoma dótturf. 2017 | Eignarhlutur 2016 | Nafnverð 2016 | Bókfært verð 31.12.2016 |
|---|-------------------------|-------------------|---------------|----------------------------|
| Heilsufélag Reykjaness ehf., Reykjanes | 0 | 100% | 1.000.000 | 761.939 |
| HV2 ehf., Reykjanesbæ | (26.689.748) | 100% | 500.000 | (138.971.878) |
| Seltún ehf., Reykjanesbæ | 0 | 100% | 280.500.000 | 217.955.074 |
| HGSKIL ehf., Reykjanesbæ | 0 | 100% | 2.951.786.121 | 3.386.873.794 |
| | (26.689.748) | | 3.233.786.121 | 3.466.618.929 |

Þann 1. janúar 2017 sameinuðust dótturfélögin undir HV2 ehf. Þann 1. október 2017 voru svo Þróunarfélagið og HV2 ehf. sameinuð.

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 | 16,0% | 46.481.596 | 46.481.596 |
| | | 46.639.217 | 56.481.596 |

Skýringar frh.

10. Skuldabréfaeign

Skuldabréfaeign greinist þannig:

2017

| | |
|--|----------------------|
| Heimavellir XIV (áður Ásabyggð leigufélag II ehf.), skuldabréf | 2.137.800.211 |
| Ásbrú íbúðir og Ásbrú fasteignir, skuldabréf | 974.277.355 |
| | <u>3.112.077.566</u> |

11. Ríkissjóður

Hreyfingar á viðskiptareikningi Ríkissjóðs greinast þannig:

| | |
|---|--------------------|
| Staða 1.1.2017 | (830.728.595) |
| Þjónustutekjur frá ríkissjóði ársreikningi 2017 | 149.406.849 |
| Móttæknar kaupsamningsgreiðslur 2017 | (169.240.000) |
| Greitt til ríkissjóðs 2017 | 1.091.429.572 |
| Greiddslur frá ríkissjóði 2017 | (72.400.000) |
| Staða 31.12.2017 | <u>168.467.826</u> |

12. Hlutfé

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

13. Yfirlit um eiginfjárreikninga

| | Hlutfé | Lögbundinn varasjóður | Bundinn reikn v. afkomu dótturf. | Óráðstafað eigið fé | Samtals |
|--|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eigið fé 31.12.2016 | 20.000.000 | 5.000.000 | 535.771.828 | 1.556.165.589 | 2.116.937.417 |
| Hagnaður ársins | | | | 597.023.763 | 597.023.763 |
| Fært úr bindingu v. sameiningar | | | (535.771.828) | 535.771.828 | 0 |
| Eigið fé 31.12.2017 | <u>20.000.000</u> | <u>5.000.000</u> | <u>0</u> | <u>2.688.961.180</u> | <u>2.713.961.180</u> |

14. Skuld við ríkissjóð vegna fasteigna

Á árinu 2014 tók Þróunarfélagið til baka eignir sem áður höfðu verið seldar til Háskólagarða ehf. og tengdra félaga. Þróunarfélagið hefur selt allar þær eignir og greiddi frá janúar til apríl 2018 kr. 3.930.193.385,- til Ríkissjóðs. Eftir stendur skuld upp á 953.389.572 vegna sölu til Ásbrúar sem er á eindaga 30. nóv 2018.

2017

| | |
|--|----------------------|
| 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 |
| Greitt til ríkissjóðs vegna sölu fasteigna 2017 | (2.348.648.817) |
| | <u>4.883.582.957</u> |

15. Frestaður tekjuskattur

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

2017

| | |
|--|--------------------|
| Frestaður tekjuskattur í ársbyrjun | 30.264.020 |
| Yfirtekið við samruna | 73.036.569 |
| Reiknaður tekjuskattur | 158.557.148 |
| Tekjuskattur til greiðslu | (132.555.862) |
| Frestaður tekjuskattur í árslok | <u>129.301.875</u> |

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

| | |
|--|--------------------|
| Rekstrarfjármunir | 136.713.337 |
| Viðskiptakröfur | (7.099.187) |
| Gengismunur | (312.275) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | <u>129.301.875</u> |

Skýringar frh.

16. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru eigendur, dótturfélög og aðilar tengdir þeim. Félögin voru sameinuð móðurfélagi á árinu.

| | |
|--|----------------------|
| Kröfur og skuldir móðurfélags gagnvart tengdum aðilum greinast þannig í ársreikningi 2016: | 31.12.2016 |
| Kröfur á tengda aðila | |
| HV2 ehf., viðskiptakrafa | 693.938.089 |
| | <u>693.938.089</u> |
| Skuld við tengda aðila | |
| HGSKIL ehf., langtímaskuld | 2.750.292.279 |
| Seltún ehf., langtímaskuld | 202.618.093 |
| | <u>2.952.910.372</u> |

17. Atburðir eftir reikningsskiladag

Þann 4. maí 2018 var samþykkt rammisamkomulag um uppgjör á kaupsamningi milli Keilis, miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs og Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. Samkomulagið felur í sér lausn á húsnæðisskuld Keilis og skapar skólanum mun sterkari fjárhagsstöðu til framtíðar.



Próunarfélag Keflavíkurlflugvallar | Sími 425 2100 | www.kadeco.is

