

Eignasjóður Kópavogsbæjar

ÁRSREIKNINGUR 2022



Skýrsla og áritun bæjarstjóra

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Samkvæmt ársreikningi 2022 nam rekstrartap sjóðsins 2.828 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 9.698 m.kr. en var jákvætt um 12.414 m.kr. í byrjun árs. Að öðru leiti vísast til ársreiknings varðandi fjárhagsstöðu sjóðsins og rekstur hans á liðnu ári.

Engar launagreiðslur voru hjá sjóðnum á árinu.

Bæjarstjóri Kópavogsbæjar staðfestir hér með ársreikning Eignasjóðs Kópavogsbæjar fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Kópavogi 9. maí 2023

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til bæjarstjórnar Kópavogsbæjar

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Áætlun 2022	Ársreikningur 2021
Rekstrartekjur:				
Leigutekjur.....		4.755.532	4.755.882	4.510.424
Aðrar tekjur (gjöld).....		246.217	0	1.161.346
		5.001.749	4.755.882	5.671.770
Rekstrargjöld:				
Annar rekstrarkostnaður.....	8	1.897.970	1.816.374	1.732.327
Afskriftir.....	5	1.489.868	1.315.979	1.374.374
		3.387.838	3.132.353	3.106.700
Hagnaður án fjármagnsliða.....		1.613.911	1.623.530	2.565.070
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld).....	3	(4.442.076)	(2.323.421)	(2.756.815)
		(4.442.076)	(2.323.421)	(2.756.815)
Tap ársins.....		(2.828.166)	(699.891)	(191.745)

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Ársreikningur 2021
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir.....		30.655.193	28.661.645
Götur og lóðir.....		21.462.642	20.899.621
Fastafjármunir samtals.....	5	<u>52.117.835</u>	<u>49.561.267</u>
Eignir samtals		<u>52.117.835</u>	<u>49.561.267</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Ársreikningur 2021
Eigið fé:			
Eigið fé.....		9.697.924	12.413.688
Eigið fé samtals	6	<u>9.697.924</u>	<u>12.413.688</u>
Skuldbindingar:			
Aðrar skuldbindingar.....	9	2.165.000	1.940.812
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir við Aðalsjóð.....		40.254.911	35.206.767
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....		(1.006.257)	(892.753)
Langtímaskuldir samtals	8	<u>39.248.653</u>	<u>34.314.014</u>
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	7	1.006.257	892.753
Skammtímaskuldir samtals		<u>1.006.257</u>	<u>892.753</u>
Skuldir og skuldbindingar samtals:		42.419.911	35.206.767
Skuldir og eigið fé samtals		<u><u>52.117.835</u></u>	<u><u>49.561.267</u></u>

Skuldbindingar utan efnahags..... 10

Yfirlit um sjóðstreymi

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Áætlun 2022	Ársreikningur 2021
Handbært fé frá rekstri:				
Hagnaður (tap) ársins.....		(2.828.166)	(699.891)	(191.745)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir.....	6	1.489.868	1.315.979	1.374.374
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir.....		4.442.076	2.323.421	2.756.815
Tekjufærsla lóðaúthlutana og söluhagnaður.....		(246.217)	0	(1.161.346)
Veltufé frá rekstri		2.857.562	2.939.509	2.778.097
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun.....		0	382.100.000	
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		0	382.100.000	0
Handbært fé frá rekstri		2.857.562	3.321.609	2.778.097
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fasteignum og gatnagerð, nettó.....		(4.056.880)	(5.651.101)	(1.883.143)
Tekjufærsla yfirtöku- og gatnagerðargjalda (bakfærð).....		246.217	0	1.161.346
Fjárfestingarhreyfingar		(3.810.662)	(5.651.101)	(721.797)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Eigin fyrirtæki, breyting.....		953.100	2.329.492	(2.056.300)
Fjármögnunarhreyfingar		953.100	2.329.492	(2.056.300)
Lækkun á handbæru fé.....		0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0	0
Handbært fé í árslok.....		0	0	0

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir:

1. Grundvöllur reikningsskilanna.

Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitastjórnarlög, lög um ársreikninga, reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitafélaga og auglýsingar ráðuneytis sveitastjórnarmála um reikningshald sveitafélaga. Ársreikningurinn byggir í meginatriðum á sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

2. Innlausn tekna

Tekjur eru færðar í ársreikninginn þegar kröfuréttur myndast.

Hagnaður eða tap af sölu varanlegra rekstrarfjármuna reiknast sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði og færast til tekna eða gjalda í rekstrarreikningi. Mismunur á álögðum yfirtökugjöldum (sölu byggingarréttar) og kostnaði við uppkaup vegna þeirra lóða sem til úthlutunar eru, færast með sama hætti og söluhagnaður meðal annarra tekna í rekstrarreikningi. Álögð gatnagerðargjöld eru færð til lækkunar á kostnaði við nýframkvæmdir gatna á úthlutuðum svæðum.

Við bakfærslu yfirtöku- og gatnagerðargjalda vegna lóðaskila er áður gjaldfærður og áfallinn kostnaður vegna landakaupa og gatnagerðar nú eignfærður, eins og umræddar úthlutanir hefðu ekki átt sér stað. Bakfærður hagnaður vegna lóðaskila er færður í rekstrarreikning sem óvaranlegur liður, sem "tap vegna lóðaskila".

3. Verðlags- og gengisviðmið

Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölur sem tóku gildi 1. janúar 2023. Engar skuldir hjá Eignasjóði eru tengdar erlendum gjaldmiðlum.

	2022	áætlun 2022	2021
Vextir til aðalsjóðs.....	1.154.821	1.268.120	1.085.332
Verðbætur til aðalsjóðs.....	3.287.256	1.055.301	1.671.483
	4.442.076	2.323.421	2.756.815

4. Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

5. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir þeirra, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundraðshluti, greinast þannig:

	Fasteignir	Götur og lóðir	Samtals	2021
Heildarverð 1. 1.....	42.832.981	25.999.791	68.832.772	66.483.473
Afskrifað áður.....	(14.171.335)	(5.100.170)	(19.271.505)	(17.897.131)
	28.661.645	20.899.621	49.561.267	48.586.342
Viðbót á árinu.....	3.357.630	1.065.538	4.423.168	2.296.955
Fært í húsnæðisnefnd á árinu.....	(347.033)	0	(347.033)	0
Selt á árinu.....	(142.100)	0	(142.100)	0
Afskrifað á árinu.....	(874.949)	(614.919)	(1.489.868)	(1.374.374)
Endurmat lóða og lendna.....	0	112.401	112.401	52.344
Heildareign 31.12.....	30.655.193	21.462.642	52.117.835	49.561.267

Afskriftarhlutföll 1-7% 4%

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fjárfestingar vegna gatnagerðarframkvæmda eru eignfærðar að frádregnum álögðum gatnagerðargjöldum.

Lóðir og lendur sem sveitarfélagið hefur leigutekjur af eru færðar á gangverði eða núverandi framtíðarleigutekna samkvæmt fyrirbyggjandi leigusamningum sé það lægra. Lóðir og lendur eru endurmetnar á hverjum reikningsskiladegi. Endurmat lóða og lendna er fært á eiginfjárreikning.

Lóðir og lendur sem sveitarfélagið hefur leigutekjur af, eru ekki afskrifaðar.

Opinbert mat fasteigna skiptist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir.....	48.210.273	74.885.292	30.655.193
Götur og lóðir.....	3.024.026	0	21.462.642
	51.234.299	74.885.292	52.117.835

6. Eigið fé

Yfirlit um eigið fé:

	2022	2021
Eigið fé 1.1.2022.....	12.413.687	12.553.088
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(2.828.166)	(191.745)
Endurmat lóða og lendna skv. álit 2/2010.....	112.401	52.344
Eigið fé 31.12.2022.....	9.697.924	12.413.687

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2022	2021
	Verðtryggð lán	Verðtryggð lán
Aðalsjóður, verðtryggt lán með 3,0% vöxtum.....	40.254.911	35.206.767
Næsta árs afborgun.....	(1.006.257)	(892.753)
	<u>39.248.653</u>	<u>34.314.014</u>

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	2022	2021
Árið 2022.....	0	892.753
Árið 2023.....	1.006.257	892.753
Árið 2024.....	1.006.257	892.753
Árið 2025.....	1.006.257	892.753
Árið 2026.....	1.006.257	892.753
Árið 2027.....	1.006.257	0
Afborganir síðar.....	35.223.624	30.743.003
Samtals:.....	<u>40.254.911</u>	<u>35.206.767</u>

8.

Annar rekstrarkostnaður

	Ársreikningur	Áætlun	Ársreikningur
	2022	2022	2021
Fasteigna- og gatnagerðargjöld.....	697.864	743.960	670.427
Viðhald fasteigna og lóða.....	1.155.392	1.012.709	1.019.312
Tryggingar.....	44.713	59.705	42.567
Annar rekstrarkostnaður	<u>1.897.970</u>	<u>1.816.374</u>	<u>1.732.306</u>

9. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Vatnsendamál

1.Vatnsendamál I

Hinn 25. apríl 2014 var Kópavogsbær birt stefna af hálfu hluta erfingja Sigurðar K. Hjaltested fyrrum ábúanda á Vatnsenda. Aðalkrafa stefnenda er sú að Kópavogsbær greiði dánarbúi Sigurðar K. Hjaltested kr. 74.811.389.954 vegna eignarnáms á landi í Vatnsenda árin 1992, 1998, 2000 og 2007. Málið var þingfest 5. nóvember 2014. Kópavogsbær tók til varna í málinu og krafðist sýknu af öllum kröfum stefnenda. Ágreiningur aðila snýst meðal annars um það hvort Kópavogsbær hafi verið heimilt að ráðstafa eignarnámsbótum til þáverandi þinglýstra eigenda Vatnsenda. Undir rekstri málsins hefur verið aflað matsgerðar um verðmæti þeirra réttinda sem Kópavogsbær tók eignarnámi í landi Vatnsenda árin 1992, 1998, 2000, 2007.

Dómkvaddir matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að verðmæti þess lands sem tekið var eignarnámi 1992 hafi á eignarnámsdegi numið kr. 30.300.000. Af þeirri fjárhæð ætti handhafi beins eignarréttar (db. Sigurðar K. Hjaltested) tilkall til 10-15%.

Matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að verðmæti þess lands sem tekið var eignarnámi 1998 hafi á eignarnámsdegi numið kr. 180.000.000. Af þeirri fjárhæð ætti handhafi beins eignarréttar (db. Sigurðar K. Hjaltested), tilkall til 10-15%.

Matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að verðmæti þess lands sem tekið var eignarnámi 2000 hafi á eignarnámsdegi numið kr. 290.000.000. Af þeirri fjárhæð ætti handhafi beins eignarréttar (db. Sigurðar K. Hjaltested) tilkall til 10-15%.

Matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að verðmæti þess lands sem tekið var eignarnámi 2007 hafi á eignarnámsdegi numið kr. 6.948.000.000. Af þeirri fjárhæð ætti handhafi beins eignarréttar (db. Sigurðar K. Hjaltested) tilkall til 10-15%.

Hinn 23. desember 2020 kvað Héraðsómur Reykjaness upp dóm í málinu. Var Kópavogsbær sýknaður af öllum dómkröfum stefnenda er tóku til eignarnámsins árin 1992, 1998 og 2000. Á hinn bóginn var bærinn dæmdur til að greiða dánarbúi Sigurðar K. Hjaltested kr.968.000.000 vegna eignarnáms bæjarins í landi Vatnsenda á árinu 2007. Fjárhæðin bar vexti frá aprílmánuði 2010 en dráttarvexti frá dómsuppsögu. Málinu var áfrýjað til Landsréttar af bæði stefnendum og stefnda, Kópavogsbæ.

Með dómi Landsréttar hinn 3. júní 2022 var Kópavogsbær sýknaður af öllum kröfum erfinga Sigurðar K. Hjaltested. Málið fékk áfrýjunarleyfi í Hæstarétti og verður málið flutt fyrir réttinum 26. apríl 2023. Búast má við dómi Hæstaréttar síðari hluta maí 2023.

2.Vatnsendamál II

Hinn 28. maí 2018 var Kópavogsbær birt stefna af hálfu Þorsteins Hjaltested, þáverandi ábúanda Vatnsenda. Í málinu gerði stefnandi þær dómkrfur að Kópavogsbær greiddi honum frekari eignarnámsbætur vegna eignarnáms bæjarins á landi úr Vatnsenda árið 2007. Dómkrafa stefnanda er að fjárhæð kr. 5.631.000.000 og til viðbótar er gerð krafa um viðurkenningu á tilteknum réttindum sem byggt er á að leiði af eignarnámssátt frá 30. janúar 2007. Málið var þingfest 30. maí 2018 og krafðist Kópavogsbær aðallega frávisunar málsins en til vara sýknu.

Þorsteinn Hjaltested lést hinn 12. desember 2018 og tók dánarbú hans tekið við aðild málsins.

Með dómi Hæstaréttar 8. mars 2022 komst rétturinn að þeirri niðurstöðu að kröfur á grundvelli eignarnámssáttar frá 2007 væru að hluta til á hendi dánarbús Þorsteins Hjaltested og að hluta til á hendi núverandi ábúanda jarðarinnar, Magnúsar Péturs Hjaltested. Þessi niðurstaða leiddi til þess að stefnendur í málinu gegn Kópavogsbæ eru nú bæði dánarbú Þorsteins Hjaltested og núverandi ábúandi, Magnús Pétur.

Aðalmeðferð í málinu fer fram í Héraðsdómi Reykjaness 30. maí 2023.

Aðrar skuldbindingar

Vegna niðurstöðu Héraðsdóms í Vatnsendamáli I var færð á meðal skuldbindinga 1.527 m.kr. í ársreikningi 2020 og á móti eign í landi. Þessi fjárhæð er nú vaxtareiknuð til og með 31.12.2022 og verður hún því bæði eigna- og skuldamegin 1.856 m.kr. með vöxtum. Övissa er um endanlega fjárhæð þar til dómur fellur á loka dómstigi. Að auki gerði Kópavogsbær samning við Ríkissjóð vegna Vatnsendahvarfs, sem færður er til eignar en á móti er færð ógreidd skuldbinding að fjárhæð 310 m.kr., sem með lokagjaldþaga innan 10 ára. Samtals eru því aðrar skuldbindingar kr. 2.165 m.kr.