

Eignasjóður Kópavogsbæjar

ÁRSREIKNINGUR 2025



Skýrsla og áritun bæjarstjóra

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

Samkvæmt ársreikningi 2025 nam rekstrarhagnaður sjóðsins 3.689 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 14.487 m.kr. en var jákvætt um 10.681 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 2025 með undirritun sinni.

Kópavogi, 12. maí 2026

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026

Áritun endurskoðenda

Til bæjarstjórnar Kópavogsbæjar

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Eignasjóðs Kópavogsbæjar fyrir árið 2025 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur sjóðsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu bæjarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað sérfræðipækkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða sjóðinn við gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð bæjarstjórnar og bæjarstjóra.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Kópavogi, 12. maí 2026

Grant Thornton endurskoðun ehf.

Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Sif Jónsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Áætlun 2025	Ársreikningur 2024
Rekstrartekjur:				
Leigutekjur.....		6.387.041	6.284.432	6.041.027
Aðrar tekjur (gjöld).....		4.676.038	0	3.150.574
		11.063.079	6.284.432	9.191.601
Rekstrargjöld:				
Annar rekstrarkostnaður.....	8	2.493.406	2.330.031	2.215.543
Afskriftir.....	5	1.721.914	1.642.442	1.535.154
		4.215.319	3.972.473	3.750.697
Hagnaður án fjármagnsliða.....		6.847.760	2.311.959	5.440.904
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld).....	3	(3.158.813)	(2.854.756)	(3.496.765)
		(3.158.813)	(2.854.756)	(3.496.765)
Hagnaður/(tap) ársins.....		3.688.947	(542.797)	1.944.139

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Ársreikningur 2024
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir.....		40.174.590	35.779.451
Götur og lóðir.....		22.177.525	22.355.386
Fastafjármunir samtals.....	5	62.352.114	58.134.837
Eignir samtals		62.352.114	58.134.837

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Ársreikningur 2024
Eigið fé:			
Eigið fé.....		14.486.712	10.680.519
Eigið fé samtals	6	<u>14.486.712</u>	<u>10.680.519</u>
Skuldbindingar:			
Aðrar skuldbindingar.....	9	0	0
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir við Aðalsjóð.....		47.865.403	47.454.317
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....		(1.292.848)	(1.167.152)
Langtímaskuldir samtals	7	<u>46.572.555</u>	<u>46.287.165</u>
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	7	1.292.848	1.167.152
Skammtímaskuldir samtals		<u>1.292.848</u>	<u>1.167.152</u>
Skuldir og skuldbindingar samtals:		47.865.403	47.454.317
Skuldir og eigið fé samtals		<u>62.352.114</u>	<u>58.134.837</u>

Skuldbindingar utan efnahags..... 9

Yfirlit um sjóðstreymi

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Áætlun 2025	Ársreikningur 2024
Handbært fé frá rekstri:				
Hagnaður (tap) ársins.....		3.688.947	(542.797)	1.944.139
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir.....	5	1.721.914	1.642.442	1.535.154
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir.....		3.158.813	2.854.756	3.496.765
Tekjufærsla lóðauðhlutana og söluhagnaður.....		(4.721.995)	0	(3.277.339)
Veltufé frá rekstri		3.847.679	3.954.401	3.698.719
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun.....		0	10.000.000	
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		0	10.000.000	0
Handbært fé frá rekstri		3.847.679	3.964.401	3.698.719
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fasteignum og gatnagerð, nettó.....		(7.180.186)	(5.807.000)	(4.776.180)
Gatnagerðaragjöld.....		848.192	0	0
Óuppgerðar lóðauðhlutanir.....		(1.100.000)		0
Byggingarréttur.....		5.750.002	0	3.277.339
Afborgun skuldbindinga.....		0	0	(876.371)
Fjárfestingarhreyfingar		(1.681.992)	(5.807.000)	(2.375.212)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Eigin fyrirtæki, breyting.....		(2.165.687)	1.842.599	(1.323.507)
Fjármögnunarhreyfingar		(2.165.687)	1.842.599	(1.323.507)
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. Innlaun 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 færist til tekna eða gjalda í rekstrarreikningi. Mismunur á álögðum yfirtökugjöldum (sölu byggingarréttar) og kostnaði við uppkaup vegna þeirra lóða sem til úthlutunar eru, færist með sama hætti og söluhagnaður meðal annarra tekna í rekstrarreikningi. Álögð gatnagerðargjöld eru færð til lækkunar á kostnaði við nýframkvæmdir gatna á úthlutuðum svæðum.

Mismunur á úthlutuðum byggingarrétti og kostnaði við uppkaup lands vegna þeirra lóða sem til úthlutunar eru færist með sama hætti sem söluhagnaður meðal annarra tekna í rekstrarreikningi. Álögð gatnagerðargjöld eru færð til lækkunar á kostnaði við nýframkvæmdir gatna.

3. Verðlags- og gengisviðmið

Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölur sem tóku gildi 1. janúar 2026. Engar skuldir hjá Eignasjóði eru tengdar erlendum gjaldmiðlum.

	2025	áætlun 2025	2024
Vextir og verðbætur til aðalsjóðs.....	3.158.813	2.854.756	3.496.765

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	2024
Heildarverð 1. 1.....	52.601.521	28.105.778	80.707.298	77.733.489
Afskrifað áður.....	(16.822.070)	(6.847.630)	(23.669.700)	(22.142.640)
Samgöngusáttmáli flutt frá aðalsjóð.....		1.097.239	1.097.239	1.097.239
	35.779.451	22.355.386	58.134.837	56.688.089
Viðbót á árinu.....	6.056.753	450.359	6.507.112	5.362.268
Selt á árinu.....	0	(417.587)	(417.587)	(2.826.798)
Samgöngusáttmáli		314.462	314.462	0
Kleifarkór fl. af eignasjóði sem fyrirfr.greiðsla.....	(582.040)	0	(582.040)	0
Afskrifað á árinu.....	(1.079.574)	(642.340)	(1.721.914)	(1.535.154)
Endurmat lóða og lendna.....	0	117.245	117.245	446.432
Heildareign 31.12.....	40.174.590	22.177.525	62.352.114	58.134.837
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 núvirði 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.....	56.534.998	86.262.995	40.174.590
Götur og lóðir.....	4.291.732	0	22.177.525
	60.826.730	86.262.995	62.352.114

6. Eigið fé

Yfirlit um eigið fé:

	2025	2024
Eigið fé 1.1.....	10.680.519	8.289.948
Rekstrarniðurstaða ársins.....	3.688.947	1.944.139
Endurmat lóða og lendna skv. álit 2/2010.....	117.245	446.432
Eigið fé 31.12.....	14.486.712	10.680.519

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2025	2024
	Verðtryggð lán	Verðtryggð lán
Aðalsjóður, verðtryggt lán með 3,0% vöxtum.....	47.865.403	47.454.317
Næsta árs afborgun.....	(1.292.848)	(1.167.152)
	<u>46.572.555</u>	<u>46.287.165</u>

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	2025	2024
Árið 2025.....	0	1.167.152
Árið 2026.....	1.292.848	1.167.152
Árið 2027.....	1.292.848	1.167.152
Árið 2028.....	1.292.848	1.167.152
Árið 2029.....	1.292.848	1.167.152
Árið 2030.....	1.292.848	0
Afborganir síðar.....	41.401.162	41.618.558
Samtals:.....	<u>47.865.403</u>	<u>47.454.317</u>

8. Annar rekstrarkostnaður

	Ársreikningur	Áætlun	Ársreikningur
	2025	2025	2024
Fasteigna- og gatnagerðargjöld.....	818.474	819.146	774.697
Viðhald fasteigna og lóða.....	1.601.385	1.450.364	1.379.647
Tryggingar.....	73.547	60.520	61.199
Annar rekstrarkostnaður	<u>2.493.406</u>	<u>2.330.031</u>	<u>2.215.543</u>

9. Skuldbindingingar utan efnahagsreiknings Dómsmál

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 26. mars 2024 var ákveðið að bjóða út byggingarrétt á sex lóðum í Roðahvarfi 2-36 og 1-2. Lóðunum var úthlutað til hæstbjóðenda með samþykkt bæjarráðs 11. júní 2024. Byggingarréttargjöld voru greidd í kjölfarið af lóðarhöfum.

Einn þeirra bjóðenda sem ekki fékk úthlutað byggingarrétti kærði lóðaúthlutunina til innviðaráðuneytisins hinn 24. júní 2024. Krafðist kærandi þess að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar yrði frestað og að ákvörðunin yrði ógilt. Innviðaráðuneytið kvað upp úrskurð þann 29. júlí 2024 þar sem kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa var hafnað með vísan til mats á hagsmunum aðila málsins.

Í janúarmánuði 2025 voru undirritaðir lóðarleigusamningar milli Kópavogsbæjar og þeirra sem fengu úthlutað lóðum í júní 2024.

Með úrskurði innviðaráðuneytisins uppkveðnum 2. maí 2025 var ákvörðun um úthlutun lóða og byggingarréttar að Roðahvarfi 2-36 og 1-21 felld úr gildi í heild sinni. Niðurstaða ráðuneytisins byggði á því að Kópavogsbær hefði kallað eftir frekari gögnum og skýringum frá tilboðsgjöfum eftir að tilboðsfresti lauk þann 21. maí 2024.

Kópavogsbær felldi sig ekki við úrskurð innviðaráðuneytis og leitaði til dómstóla til að fá úrskurðinn felldan úr gildi. Búast má við niðurstöðu héraðsdóms undir lok árs 2026.

Barnaskóli Kársness

Kópavogsbær hefur í kjölfar riftunar verksamnings við Rizzani De Eccher (RdE) í maí 2023 lagt í stórfelldan kostnað við að gera við galla á verki RdE, skipta um gallaða glugga, auk þess sem verulegur kostnaður hefur fallið til við að reka verkið í mun lengri tíma en upphaflegur samningur gerði ráð fyrir (fjögur ár í stað tveggja). Þá hefur óhagræði við verktakaskipti kostað mikið. Ákveðið hefur verið að sækja bætur frá RdE og er markmiðið að endurheimta allan viðbótarkostnað. Nú þegar hefur gengið gerðardómur sem viðurkenndi að heimilt hefði verið að rifta verksamningnum vegna vanefnda verktakans en eftir er seinni hluti gerðardómsmeðferðarinnar sem snýr að einstökum kröfum. Það mál hefst vorið 2026. Fyrri hluti gerðardómsins hefur verið viðurkenndur af ítölskum dómstólum og unnið er að því að tryggja fullnustu kröfunnar sem dæmd kann að verða.