Eignasjóður Kópavogsbæjar

ÁRSREIKNINGUR 2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skýrsla og áritun bæjarstjóra

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

Samkvæmt ársreikningi 2024 nam rekstrartap sjóðsins 1.944 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 10.680 m.kr. en var jákvætt um 8.290 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 2024 með undirritun sinni.

Kópavogi 13. maí 2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til bæjarstjórnar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Áætlun 2024	Ársreikningur 2023
Rekstrartekjur:				
Leigutekjur		**6.041.027**	**5.909.878**	**5.445.023**
Aðrar tekjur (gjöld)		**3.150.574**	**0**	**126.281**
		9.191.601	**5.909.878**	**5.571.304**
Rekstrargjöld:				
Annar rekstrarkostnaður	8	**2.215.543**	**2.159.976**	**2.075.637**
Afskriftir	5	**1.535.154**	**1.549.913**	**1.468.578**
		3.750.697	**3.709.889**	**3.544.215**
Hagnaður án fjármagnsliða		**5.440.904**	**2.199.989**	**2.027.089**
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3	**(3.496.765)**	**(3.230.730)**	**(3.957.891)**
		(3.496.765)	**(3.230.730)**	**(3.957.891)**
Tap ársins		**1.944.139**	**(1.030.741)**	**(1.930.801)**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Ársreikningur 2023
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir		**35.779.451**	**32.235.037**
Götur og lóðir		**21.258.148**	**23.355.812**
Fastafjármunir samtals	5	**57.037.598**	**55.590.850**
Eignir samtals		**57.037.598**	**55.590.850**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Ársreikningur 2023
Eigið fé:			
Eigið fé		**10.680.520**	**8.289.948**
Eigið fé samtals	6	**10.680.520**	**8.289.948**
Skuldbindingar:			
Aðrar skuldbindingar	9	**0**	**3.117.081**
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir við Aðalsjóð		**46.357.078**	**44.183.820**
Næsta árs afborganir langtímaskulda		**(1.167.152)**	**(1.118.783)**
Langtímaskuldir samtals	7	**45.189.926**	**43.065.037**
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir langtímaskulda	7	**1.167.152**	**1.118.783**
Skammtímaskuldir samtals		**1.167.152**	**1.118.783**
Skuldir og skuldbindingar samtals:		**46.357.078**	**47.300.901**
Skuldir og eigið fé samtals		**57.037.598**	**55.590.849**
Skuldbindingar utan efnahags	9		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Yfirlit um sjóðstreymi

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Áætlun 2024	Ársreikningur 2023
Handbært fé frá rekstri:				
Hagnaður (tap) ársins		**1.944.139**	**(1.030.741)**	**(1.930.801)**
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	5	**1.535.154**	**1.549.913**	**1.468.578**
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir		**3.496.765**	**3.230.730**	**3.957.891**
Tekjufærsla lóðaúthlutana og söluhagnaður		**(3.277.339)**	**0**	**(126.281)**
Veltufé frá rekstri		**3.698.719**	**3.749.902**	**3.369.387**
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun		**0**	**0**	
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		**0**	**0**	**0**
Handbært fé frá rekstri		**3.698.719**	**3.749.902**	**3.369.387**
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fasteignum og gatnagerð, nettó		**(4.776.180)**	**(5.912.750)**	**(4.418.767)**
Tekjufærsla yfirtöku- og gatnagerðargjalda (bakfærð)		**3.277.339**	**0**	**126.281**
Afborgun skuldbindinga		**(876.371)**	**0**	**0**
Fjárfestingarhreyfingar		**(2.375.212)**	**(5.912.750)**	**(4.292.486)**
Fjármögnunarhreyfingar:				
Eigin fyrirtæki, breyting		**(1.323.507)**	**2.162.849**	**923.099**
Fjármögnunarhreyfingar		**(1.323.507)**	**2.162.849**	**923.099**
Lækkun á handbæru fé		**0**	**0**	**0**
Handbært fé í ársbyrjun		**0**	**0**	**0**
Handbært fé í árslok		**0**	**0**	**0**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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 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 2025. Engar skuldir hjá Eignasjóði eru tengdar erlendum gjaldmiðlum.

	2024	áætlun 2024	2023
Vextir og verðbætur til aðalsjóðs.....	3.496.765	3.230.730	3.957.891

4. Lotun gjalda

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

5. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Fasteignir	Götur og lóðir	Samtals	2023
Heildarverð 1. 1	48.147.314	29.586.175	77.733.489	72.858.337
Afskrifað áður	(15.912.277)	(6.230.363)	(22.142.640)	(20.740.502)
	32.235.037	23.355.812	55.590.850	52.117.836
Viðbót á árinu	4.485.535	876.733	5.362.268	6.079.767
Selt á árinu	(23.235)	(2.803.563)	(2.826.798)	(1.594.560)
Afskrifað á árinu	(917.886)	(617.267)	(1.535.154)	(1.468.578)
Endurmat lóða og lendna	0	446.432	446.432	456.385
Heildareign 31.12	35.779.451	21.258.148	57.037.598	55.590.850
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 fyrirliggjandi 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	54.430.304	81.801.580	35.779.451
Götur og lóðir	3.130.505	0	21.258.148
	57.560.809	81.801.580	57.037.598

6. Eigið fé

Yfirlit um eigið fé:

	2024	2023
Eigið fé 1.1	8.289.948	9.697.924
Rekstrarniðurstaða ársins	1.944.139	(1.930.801)
Leiðr.f.f árum vegna dómsmáls		66.440
Endurmat lóða og lendna skv. áliti 2/2010	446.432	456.385
Eigið fé 31.12	10.680.520	8.289.948

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11 2026

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2024	2023
	Verðtryggð lán	**Verðtryggð lán**
Aðalsjóður, verðtryggt lán með 3,0% vöxtum	46.357.078	44.183.820
Næsta árs afborgun	(1.167.152)	(1.118.783)
	45.189.926	43.065.037

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	2024	2023
Árið 2024		1.118.783
Árið 2025	1.167.152	1.118.783
Árið 2026	1.167.152	1.118.783
Árið 2027	1.167.152	1.118.783
Árið 2028	1.167.152	1.118.783
Árið 2029	1.167.152	0
Afborganir síðar	40.521.319	38.589.905
Samtals:	46.357.078	44.183.820

8.

Annar rekstrarkostnaður	**Ársreikningur 2024**	**Áætlun 2024**	**Ársreikningur 2023**
Fasteigna- og gatnagerðargjöld	774.697	773.719	738.321
Viðhald fasteigna og lóða	1.379.647	1.325.738	1.284.965
Tryggingar	61.199	60.520	52.350
Annar rekstrarkostnaður	2.215.543	2.159.976	2.075.636

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

9. Skuldbindindingar utan efnahagsreiknings

Vatnsendamál

Hinn 28. maí 2018 var Kópavogsbæ birt stefna af hálfu Þorsteins Hjaltested, þáverandi ábúanda Vatnsenda. Í málinu gerði Þorsteinn þær dómkröfur að Kópavogsbær greiddi honum frekari eignarnámsbætur vegna eignarnáms bæjarins á landi úr jörðinni Vatnsenda árið 2007.
Upphafleg dómkrafa í málinu var að fjárhæð kr. 5.631.000.000. Til viðbótar gerði Þorsteinn kröfu um viðurkenningu á tilteknum réttindum sem byggt var á að leiddi af eignarnámssátt frá 30. janúar 2007. Málið var þingfest 30. maí 2018 og krafðist Kópavogsbær sýknu af öllum kröfum Þorsteins. Þorsteinn Hjaltested lést hinn 12. desember 2018. Í framhaldinu tóku Magnús Pétur Hjaltested og dánarbú Þorsteins Hjaltested við aðild málsins til sóknar. Magnús Pétur er núverandi ábúandi Vatnsenda. Undir rekstri málsins var bókað um þá afstöðu aðila að ekki væri ágreiningur um að dánarbú Þorsteins Hjaltested ætti á grundvelli tilvitnaðrar eignarnámssáttar rétt til 11% af öllum byggingarrétti sem úthlutað verður úr hinu eignarnumda landi. Í kjölfarið var málið einungis rekið milli Magnúsar Péturs og Kópavogsbæjar.
Héraðsdómur Reykjaness kvað upp dóm í málinu hinn 7. júlí 2023. Var Kópavogsbær dæmdur til að greiða Magnúsi Pétri kr. 1.400.000.000 ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. janúar 2013 til 7. júlí 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá var viðurkennd skylda Kópavogsbæjar til að greiða skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbýli innan Vatnsenda. Loks var viðurkennd skylda Kópavogsbæjar til að inna af hendi tiltekna skipulagsvinnu innan Vatnsendajarðarinnar.
Magnús Pétur áfrýjaði málinu til Landsréttar. Í kjölfarið gagnáfrýjaði Kópavogsbær málinu til réttarins.
Með dómi Landsréttar 6. febrúar 2025 var Kópavogsbær sýknaður af öllum fjárkröfum Magnúsar Pétur Hjaltested. Þá var Kópavogsbær sýknaður af viðurkenningarkröfu um að bærinn væri skyldugur til að greiða skaðabætur vegna tapaðra leigutekna. Á hinn bóginn var lagt til grundvallar að Kópavogsbæ yrði að inna af hendi tiltekna skipulagsvinnu og gatnagerð innan Vatnsendajarðarinnar. Eru þær skyldur óumdeildar með aðilum.
Magnús Pétur Hjaltested hefur óskaði eftir leyfi Hæstaréttar til að áfrýja dómi Landsréttar. Fyrir Hæstarétti gerði Magnús Pétur fjárkröfu á hendur Kópavogsbæ að fjárhæð kr. 1.746.333.333 með skaðabótavöxtum frá 9. janúar 2013 en dráttarvöxtum frá 17. mars 2017. Þá krefðist Magnús Pétur til viðbótar viðurkenningar á bótaskyldu Kópavogsbæjar vegna tapaðra leigutekna af 100 lóðum undir sérbýli.

Með ákvörðun sinni 4. apríl 2025 hafnaði Hæstiréttur Íslands beiðni Magnúsar Péturs Hjaltested um leyfi til að áfrýja dómi Landsréttar frá 6. febrúar 2025. Umræddu dómsmáli er því endanlega lokið.
Kópavogsbær á því ekki aðild að neinum dómsmálum er snerta jörðina Vatnsenda í Kópavogsbæ.

Aðrar skuldbindingar

Vegna niðurstöðu Landsréttar þar sem Kópavogsbær er sýknaður af öllum kröfum hefur svonefnd Vatnsendaskuldbinding verð færð úr reikningi Kopavogsbæjar. Þetta þýðir samsvarandi lækkun á eignum bæjarins og skuldbindingum. Aðrar skuldbindingar eru hlutdeild Kópavogsbæjar í skuldbindingum samreksrarfélaga.

10. Atburðir eftir lok reikningsárs

Með úrskurði Innviðaráðuneytisins frá 2. maí 2025 í máli nr. IRN24060110 var ákvörðun Kópavogsbæjar um úthlutun lóða og byggingarréttar að Roðahvarfi 2-36 og 1-21, frá 11. júní 2024, felld úr gildi á þeim grundvelli að hún færi í bága við jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga og réttmætisreglu stjórnsýsluréttar.
Um er að ræða sex lóðir, þ.e. Roðahvarf 2-8, 10-18, 20-32, 1-15, 17-21 og 34-36, sem var úthlutað til hæstbjóðenda í útboði sem fram fór af hálfu sveitarfélagsins um vorið 2024.
Lóðarleigusamningar voru gerðir við lóðarhafa um umræddar lóðir í janúar 2025 og hefur þeim verið þinglýst á lóðirnar. Þá greiddu lóðarhafar hluta byggingarréttargjalds þann 19. júlí 2024. Lóðarleigusamningarnir eru enn í gildi þrátt fyrir úrskurð ráðuneytisins.
Í minnisblaði LEX lögmannsstofu, dags. 6. maí 2025, er mælt með því að látið verði reyna á gildi úrskurðar ráðuneytisins fyrir dómstólum, enda megi færa rök fyrir því að úrskurðurinn sé haldinn verulegum annmörkum að formi og efni til.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026