Eignasjóður Kópavogsbæjar

ÁRSREIKNINGUR 2023

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 2023 nam rekstrartap sjóðsins 1.931 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 8.290 m.kr. en var jákvætt um 9.698 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 2023 með undirritun sinni.

Kópavogi 14. maí 2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til bæjarstjórnar Kópavogsbæjar

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Eignarsjóðs Kópavogsbæjar fyrir árið 2023 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur sjóðsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu bæjarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og 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 þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða sjóðinn við gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. 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 bæjarstjórn 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.

Reykjavík 14. maí 2024

PricewaterhouseCoopers ehf.

Ljósbrá Baldursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Áætlun 2023	Ársreikningur 2022
Rekstrartekjur:				
Leigutekjur		**5.445.023**	**5.448.628**	**4.755.532**
Aðrar tekjur (gjöld)		**126.281**	**0**	**246.217**
		5.571.304	**5.448.628**	**5.001.749**
Rekstrargjöld:				
Annar rekstrarkostnaður	8	**2.075.637**	**1.975.602**	**1.897.970**
Afskriftir	5	**1.468.578**	**1.472.012**	**1.489.868**
		3.544.215	**3.447.614**	**3.387.838**
Hagnaður án fjármagnsliða		**2.027.089**	**2.001.014**	**1.613.911**
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3	**(3.957.891)**	**(2.381.301)**	**(4.442.076)**
		(3.957.891)	**(2.381.301)**	**(4.442.076)**
Tap ársins		**(1.930.801)**	**(380.287)**	**(2.828.166)**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Ársreikningur 2022
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir		**32.235.037**	**30.655.193**
Götur og lóðir		**23.355.812**	**21.462.642**
Fastafjármunir samtals	5	**55.590.850**	**52.117.835**
Eignir samtals		**55.590.850**	**52.117.835**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Ársreikningur 2022
Eigið fé:			
Eigið fé		**8.289.948**	**9.697.924**
Eigið fé samtals	6	**8.289.948**	**9.697.924**
Skuldbindingar:			
Aðrar skuldbindingar	9	**3.117.081**	**2.165.000**
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir við Aðalsjóð		**44.183.820**	**40.254.911**
Næsta árs afborganir langtímaskulda		**(1.118.783)**	**(1.006.257)**
Langtímaskuldir samtals	7	**43.065.037**	**39.248.653**
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir langtímaskulda	7	**1.118.783**	**1.006.257**
Skammtímaskuldir samtals		**1.118.783**	**1.006.257**
Skuldir og skuldbindingar samtals:		**47.300.901**	**42.419.911**
Skuldir og eigið fé samtals		**55.590.850**	**52.117.835**
Skuldbindingar utan efnahags	9		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Yfirlit um sjóðstreymi

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Áætlun 2023	Ársreikningur 2022
Handbært fé frá rekstri:				
Hagnaður (tap) ársins		**(1.930.801)**	**(380.287)**	**(2.828.166)**
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	5	**1.468.578**	**1.472.012**	**1.489.868**
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir		**3.957.891**	**2.381.301**	**4.442.076**
Tekjufærsla lóðaúthlutana og söluhagnaður		**(246.217)**	**0**	**(246.217)**
Veltufé frá rekstri		**3.249.450**	**3.473.026**	**2.857.562**
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun		**0**	**0**	
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		**0**	**0**	**0**
Handbært fé frá rekstri		**3.249.450**	**3.473.026**	**2.857.562**
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fasteignum og gatnagerð, nettó		**(4.418.767)**	**(5.702.000)**	**(4.056.880)**
Tekjufærsla yfirtöku- og gatnagerðargjalda (bakfærð)		**246.217**	**0**	**246.217**
Fjárfestingarhreyfingar		**(4.172.549)**	**(5.702.000)**	**(3.810.662)**
Fjármögnunarhreyfingar:				
Eigin fyrirtæki, breyting		**923.099**	**2.228.974**	**953.100**
Fjármögnunarhreyfingar		**923.099**	**2.228.974**	**953.100**
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.

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 2024. Engar skuldir hjá Eignasjóði eru tengdar erlendum gjaldmiðlum.

	2023	áætlun 2023	2022
Vextir til aðalsjóðs.....	1.139.589	713.914	1.154.821
Verðbætur til aðalsjóðs.....	2.818.302	1.667.387	3.287.256
	3.957.891	2.381.301	4.442.076

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	2022
Heildarverð 1. 1	45.680.606	27.177.730	72.858.337	68.832.772
Afskrifað áður	(15.025.413)	(5.715.089)	(20.740.502)	(19.271.505)
	30.655.193	21.462.642	52.117.835	49.561.268
Viðbót á árinu	2.466.708	3.613.059	6.079.767	4.423.168
Fært í húsnæðisnefnd á árinu	0	0	0	(347.033)
Selt á árinu	0	(1.594.560)	(1.594.560)	(142.100)
Afskrifað á árinu	(886.864)	(581.714)	(1.468.578)	(1.489.868)
Endurmat lóða og lendna	0	456.385	456.385	112.401
Heildareign 31.12	32.235.037	23.355.812	55.590.850	52.117.835
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	50.829.766	78.531.655	32.235.037
Götur og lóðir	3.020.898	0	23.355.812
	53.850.664	78.531.655	55.590.850

6. Eigið fé

Yfirlit um eigið fé:

	2023	2022
Eigið fé 1.1	9.697.924	12.413.688
Rekstrarniðurstaða ársins	(1.930.801)	(2.828.166)
Leiðr.f.f. ári vegna dómsmáls	66.440	0
Endurmat lóða og lendna skv. áliti 2/2010	456.385	112.401
Eigið fé 31.12	8.289.948	9.697.924

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2023	2022
	Verðtryggð lán	**Verðtryggð lán**
Aðalsjóður, verðtryggt lán með 3,0% vöxtum	44.183.820	40.254.911
Næsta árs afborgun	(1.118.783)	(1.006.257)
	43.065.037	39.248.653

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	2023	2022
Árið 2023		1.006.257
Árið 2024	1.118.783	1.006.257
Árið 2025	1.118.783	1.006.257
Árið 2026	1.118.783	1.006.257
Árið 2027	1.118.783	1.006.257
Árið 2028	1.118.783	0
Afborganir síðar	38.589.905	35.223.624
Samtals:	44.183.820	40.254.911

8.

Annar rekstrarkostnaður	**Ársreikningur 2023**	**Áætlun 2023**	**Ársreikningur 2022**
Fasteigna- og gatnagerðargjöld	738.321	743.960	703.883
Viðhald fasteigna og lóða	1.284.965	1.171.121	1.148.502
Tryggingar	52.350	60.520	45.585
Annar rekstrarkostnaður	2.075.637	1.975.602	1.897.970

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11 2026

9. Skuldbindindingar utan efnahagsreiknings

Vatnsendamál 1: Dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. nr. 45/2022.

Hinn 25. apríl 2014 var Kópavogsbæ birt stefna af hálfu hluta erfingja Sigurðar K. Hjaltested, fyrrum ábúanda á Vatnsenda. Aðalkrafa stefnenda var sú að Kópavogsbær greiddi dánarbúi Sigurðar tæpa 75 milljarða króna vegna eignarnáms á landi Vatnsenda árin 1992, 1998, 2000 og 2007. Málið var þingfest í héraðsdómi 5. nóvember 2014.

Með dómi Héraðsdóms Reykjaness 22. desember 2020 var Kópavogsbær sýknaður af öllum dómkröfum stefnenda er tóku til eignarnáms árin 1992, 1998 og 2000. Á hinn bóginn var Kópavogsbær dæmdur til að greiða dánarbúi Sigurðar K. Hjaltested kr. 968.000.000 vegna eignarnáms bæjarins árið 2007. Málinu var áfrýjað til Landsréttar sem kvað upp dóm í málinu 3. júní 2022 og sýknaði Kópavogsbæ af öllum kröfum erfingjanna.

Dómi Landsréttar var áfrýjað til Hæstaréttar. Hinn 23. maí 2023 staðfesti Hæstiréttur dóm Landsréttar og sýknaði Kópavogsbæ af öllum dómkröfum erfingjanna.

Liggur því endanlega fyrir að dánarbú Sigurðar K. Hjaltested á enga kröfur á hendur Kópavogsbæ vegna eignarnáma bæjarins í jörðinni Vatnsenda.

Vatnsendamál 2:

Hinn 28. maí 2018 var Kópavogsbæ birt stefna af hálfu Þorsteins Hjaltested, þáverandi ábúanda Vatnsenda. Í málinu gerði upphaflegur stefnandi 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 stefnandi kröfu um viðurkenningu á tilteknum réttindum sem byggt var á að leiði af eignarnámssátt frá 30. janúar 2007. Málið var þingfest 30. maí 2018 og krafðist Kópavogsbær sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þorsteinn Hjaltested lést hinn 12. desember 2018. Í framhaldinu tóku Magnús Pétur Hjaltested og dánarbú Þorsteins Hjaltested við aðild málsins 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 Hjaltested og Kópavogsbæjar.

Héraðsdómur Reykjaness kvað upp dóm í málinu hinn 7. júlí 2023. Var Kópavogsbær dæmdur til að greiða Magnúsi Pétri Hjaltested 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.
Bæði Magnús Pétur Hjaltested og Kópavogsbær áfrýjuðu til Landsréttar niðurstöðu héraðsdóms um fjárhæð bóta. Þá áfrýjaði Kópavogsbær til Landsréttar þeirri niðurstöðu héraðsdóms að bærinn væri skyldugur til að greiða skaðabætur vegna tapaðra leigutekna.

Aðrar skuldbindingar

Vegna niðurstöðu Héraðsdóms í Vatnsendamáli sumarið 2023 er færð á meðal skuldbindinga 2.241 m.kr. í ársreikningi 2023, en það er vaxtareiknuð dómskrafa til áramóta 31.12.2023 og á móti kröfunni er færð eign á landi. Óvissa 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 350 m.kr., sem með lokagjalddaga innan 10 ára, eftirstöðvar samnings vegna Reitar 13 á Kársnesi kr. 527 m.kr. og frá samrekstrarfélögum 77 m.kr., þannig að samtals eru aðrar skuldbindingar 3.195 m.kr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026