

Ársskýrsla 2015





Efnisyfirlit

Kadeco	4
Stjórn félagsins	5
Ávarp stjórnarformanns	6
Ávarp framkvæmdastjóra	7
Rekstur og afkoma	9
Starfsemi ársins	11
Efnahagslegt mikilvægi flugvallar	15
Skýrsla stjórnar	21
Áritun endurskoðenda	22
Rekstrarreikningur	23
Efnahagsreikningur	24
Sjóðstreymi	25
Skýringar og sundurliðanir	26

Kadeco

Próunarfélag Keflavíkurflugvallar (Kadeco) var stofn-
að 24. október 2006. Tilverugrundvöllur félagsins
byggir á brotthvarfi Varnarliðsins á Keflavíkurflug-
velli. Í kjölfar brotthvarfsins var gerður skilasam-
ningur 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, á móti
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 ráð-
stafanir 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 dags. 8. desember 2006. Í samningnum er
þess getið að tilgangurinn með stofnun félagsins sé
að leiða þróun og umbreytingu á svæðinu.

Tilgangurinn er ekki síst að koma fasteignum ríkisins
á svæðinu sem fyrst í skipuleg, hagfelld, borgaraleg
not með sem mestum jákvæðum áhrifum á nærsamfé-
lagið og sem minnstum neikvæðum áhrifum. Að öðru
leyti eru meginmarkmið samningsins útlistuð á eftir-
farandi 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 nærsamfé-
lagið 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 jarðvegmengunar
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 um-
sjón með á svæðinu með sölu, leigu eða eftir atvikum
niðurrifi í samræmi við ástand þeirra og því framtíðar-
skipulagi sem ákveðið verður.
- Að ljúka þróunarstarfi, hreinsun og eignasölu á sem
stystum tíma, þó þannig að það samrýmist markmið-
um um hagkvæma nýtingu eigna. Jafnframt verði nei-
kvæðum áhrifum á nærsamfélagið haldið í lágmarki og
ráðstöfun eigna verði með eins hagkvæmum hætti og
unnt er fyrir eiganda eignanna.
- Að ávallt verði gætt málefnaþgra sjónarmiða við
alla umsýslu og ráðstöfun þeirra eigna ríkisins sem
félagið hefur með höndum með heildarhagsmuni
eiganda og samfélags að leiðarljósi.



Stjórn félagsins

Stjórn félagsins skipa þau Sigurður Kári Kristjánsson stjórnarformaður, Fjóla Hrund Björnsdóttir og Sigrún Árnadóttir. Varamaður í stjórn er Þórhallur Arason.



Stjórn og framkvæmdastjóri Kadeco

F.v.: Kjartan Þór Eiríksson framkvæmdastjóri, Sigrún Árnadóttir, Sigurður Kári Kristjánsson stjórnarformaður og Fjóla Hrund Björnsdóttir.

Ávarp stjórnarformanns



Ytra umhverfi Próunarfélags Keflavíkurflugvallar breyttist til hins betra á árinu 2015. Þegar líða tók á árið varð ljóst að möguleikar félagsins til þess að selja eignir á ásættanlegu verði voru að aukast og áhugi fjárfesta á tækifærum við flugvöllinn leiddi til þess að félagið gat lagt aukna áherslu á sölu eigna. Þegar lagðir eru saman kostir svæðisins, ekki síst nálægðin við Keflavíkurflugvöll og sú uppbygging sem þegar hefur átt sér stað af hálfu félagsins, eru mikil tækifæri framundan.

Með sölu eigna koma fleiri að uppbyggingu Ásbrúar og það er gleðilegt að sjá hvernig áhugasamir aðilar sjá tækifærin í því starfi sem unnið hefur verið á undanförunum árum. Þær fréttir sem bárust um vel heppnaða hlutafjárukningu í stærsta fyrirtæki Ásbrúar, gagnaveri Verne, sýna að þessi tækifæri eru ekki bara orðin tóm. Þær bera þess merki að stjórnendur og eigendur gagnaversins horfa björtum augum

fram á veginn. Fjárfestingar þeirra á svæðinu nema nú á þriðja tug milljarða og er þá ekki talinn með sá búnaður sem viðskiptavinir þeirra vista í gagnaverinu. Áætlanir þeirra gera ráð fyrir stöðugum en örum vexti og hafa þeir tryggt sér lóð á Ásbrú sem gefur þeim færi á að verða á meðal stærri gagnavera í heimi.

Sömu sögu er að segja af uppbyggingu örþörunga-verksmiðju Algalíf sem tók ákvörðun um stækkun á árinu. Fyrirtækið stefnir að því að þrefalda það húsnæði sem það hefur þegar á leigu hjá félaginu og gefur það góð fyrirheit um framtíðaruppbyggingu í spennandi tæknitengdum geira. Nýsköpunargildi starfsminnar auk þeirrar staðreyndar að meirihluti starfsmanna fyrirtækisins eru háskólamenntaðir, skapar virði fyrir svæðið, langt umfram leiguverð byggingarinnar.

Sú öra uppbygging og aukning á flugumferð sem á sér stað á alþjóðaflugvöllinum staðfestir að Ísland er ekki lengur sú einangraða eyja norður í Atlantshafi sem hún áður var. Við erum í sívaxandi mæli að verða „í leið“ þegar flogið er yfir Atlantshafið sem skilar sér í aukinni flugumferð og viðskiptum hér á landi. Aukin alþjóðavæðing og ferðamennska í heiminum mun því koma til með að hafa mikil áhrif á framtíð okkar um ókomna tíð. Þessi auknu umsvif munu áfram birtast í aukinni eftirspurn eftir húsnæði og lóðum á Ásbrú.

Sú þróun sem hér hefur orðið er í samræmi við rannsóknir dr. John Kasarda sem kom hingað til lands á árinu til að flytja erindi á flutningaráðstefnu Sjávarklasans. Kasarda er einn helsti sérfræðingur heims á sviði svæðisþróunar í kringum flugvelli og kom hann hingað í boði Próunarfélagsins og Isavia. Það var mikils virði að heyra hans hugmyndir og ekki síst að fá á því staðfestingu að félagið sé á réttri leið í stefnu sinni og starfsemi.

Sigurður Kári Kristjánsson

Ávarp framkvæmdastjóra



Sá tími sem liðið hefur frá stofnun félagsins hefur verið tími mikilla breytinga í íslensku samfélagi. Stofnun félagsins var að sjálfsgöðu hluti mikilla og sögulegra breytinga hér á Suðurnesjum sem og í sögu þjóðarinnar, en fáa óraði fyrir þeim miklu breytingum sem framundan voru í íslensku efnahags- og þjóðlífi, líkt og raunin varð.

Segja má að grundvöllinum fyrir öllum helstu verkefnum félagsins hafi verið kollvarpað strax á upphafsárum þess. Kjarnastarfsemi félagsins er í raun fasteignaþróunarverkefni, risavaxið á íslenskan mælikvarða. Við upphaf stefnumótunar félagsins var fasteignamarkaður í mikilli sveiflu, ný hverfi risu víða og byggingastarfsemi var stór og umfangsmikil grein á íslenskum vinnumarkaði. Fjármagn var auðfengið í stórum íslenskum bönkum með alþjóðlega starfsemi. Umferð um Keflavíkurflugvöll byggðist á þjónustu við Íslendinga og íslenskt atvinnulíf.

Sú stefna sem mótuð var fyrir félagið byggði þó ekki á þessum aðstæðum nema að hluta til. Í samræmi við það markmið með stofnun félagsins að hámarka jákvæð áhrif af starfsemi sinni fyrir nærsamfélagið í kjölfar brotthvarfs Varnarliðsins var lagt upp með að þróa svæðið á sjálfbæran hátt svo það yrði virðisaukandi fyrir íslenskt samfélag í stað þess að draga frá annarri uppbyggingu.

Eftir umfangsmikla stefnumótun þar sem meðal annars var leitað fanga í erlendum fyrirmyndum að vel heppnuðum sambærilegum þróunarsvæðum varð úr að stefnt yrði að uppbyggingu samfélags frumkvöðla, fræða og atvinnulífs. Sérstaklega yrði litið til tveggja ört vaxandi markaða, tengdum heilsu og tækni, með tækifærin við flugvöllinn sem hluta af uppbyggingunni.

Þessar áherslur hafa reynst gæfuríkar. Uppbyggingin á Ásbrú síðasta áratuginn hefur skilað tugum milljarða króna inn í efnahagslífið á Suðurnesjum og verkefnið nýttist sem mikilvæg innspýting í gegnum kreppuna. Eftir efnahagslægð hafa hjólin tekist að snúast að nýju á svæðinu og sala fasteigna hefur tekið kipp. Yfir 100 fyrirtæki hafa aðsetur á Ásbrú og þau veita um 800 manns atvinnu. Atvinnulífið er fjölbreytt allt frá sprotafyrirtækjum í frumkvöðlasetrinu Eldey, til háþróaðrar starfsemi örþörungaverksmiðju Algalíf. Fimm af sex gagnaverum á Íslandi eru staðsett á Ásbrú og nota yfir 20 MW af rafmagni. Hluta fjárfesting í Verne gagnaverinu var önnur stærsta tækni fjárfesting Norðurlanda á árinu 2015.

Þau tækifæri sem fylgja nálægð við Keflavíkurflugvöll eru ekki einungis bundin við ferðaþjónustu heldur sjá fyrirtæki eins og gagnaver virði í því að vera staðsett við flugvöllinn. Það að geta flogið sínum stjórnendum og viðskiptavinum beint á staðinn getur skipt miklu máli og jafnvel skapað samkeppnisforskot gagnvart öðrum svæðum í öðrum löndum. Með þeirri uppbyggingu sem þegar er orðin á Ásbrú skapast sóknarfæri til að grípa tækifæri eins og þessi.

Kjartan Þór Eiríksson

The Voice Ísland

Upptökur á The Voice Ísland fóru fram í Atlantic Studios á haustmánuðum. Þættirnir sem sýndir voru á Skjá einum nutu töluverðra vinsælda og voru með stærri sjónvarpsverkefnum á árinu og komu kostir Atlantic Studios vel í ljós við umfangsmiklar upptökurnar.



Rekstur og afkoma

Kadeco fær þóknunartekjur úr ríkissjóði á móti útlögðum kostnaði þess við þau verkefni sem því eru falin samkvæmt þjónustusamningi við fjármálaráðuneytið. Þóknunartekjur félagsins frá ríkissjóði fyrir árið 2015 voru 521,6 milljónir króna. Einnig fær félagið tekjur af lóðarleigu og útleigu húsnæðis á starfssvæði sínu.

Rekstrargjöld Kadeco og dótturfélaga án afskrifta og fjármagnsliða námu 692 milljónum króna. Þar af var launakostnaður 120,9 milljónir króna.

Hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði var 105,2 milljónir króna. Að teknu tilliti til fjármagnsliða og áhrifa dótturfélaga var hagnaður félagsins 198,7 milljónir króna. Hagnaður ársins eftir reiknaða skatta nam 146,6 milljónum króna.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í lok ársins 2015 samtals 9.108,5 milljónum króna. Heildarskuldir félagsins námu 8.179,8 milljónum króna og eigið fé félagsins nam 928,7 milljónum króna.

Skipulag félagsins

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 11 starfsmenn á árinu 2015 en heildarfjöldi starfsmanna var 12.

Í samræmi við margháttað og víðfeðmt hlutverk félagsins byggir skipulag þess á verkefnatengdu fyrirkomulagi. Umbreyting auðrar varnarstöðvar, sem að öllu leyti var byggð á amerískum 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 úr hratt og vel. Slíkt umhverfi krefst mikils sveigjanleika og ábyrgðar af starfsmönnum.

Félagið hefur því 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 lögfræðiþjónustu, verkfræðiþjónustu og ráðgjöf vegna markaðs- og þróunarmála.





Enginn getur allt, en allir geta eitthvað

Hæfingarstöðin, dagþjónusta fyrir fólk með fatlanir, flutti á Ásbrú í maí. Hið nýja húsnæði Hæfingarstöðvarinnar að Keilisbraut 755 var endurbætt með starfsemi hennar í huga og gafst því færi til að gera aðstöðu þeirra eins og best verður á kosið. Hæfingarstöðin vinnur ýmiskonar verkefni fyrir fyrirtæki og stofnanir eins og til dæmis að pakka heymartólum og vörum sem Ícelandair notar um borð í flugvélum sínum.

Starfsemi ársins

Sala

Í takti við mikinn vöxt á Keflavíkurflugvelli og umfjöllun um framtíðaraukningu umsvifa þar, jókst eftirspurn eftir eignum á Ásbrú, sérstaklega þegar líða tók á árið. Fasteignaverð í Reykjanesbæ hafði lækkað ár frá ári fram á árið 2013 en tók loks að hækka á árinu 2014 og hélt sú hækkun áfram á árinu 2015. Þar sem kjarnaverkefni Kadeco felst í þróun þeirra fasteigna sem það hefur í umsjá sinni, markaði árið því tímamót í starfsemi félagsins. Sáust þess merki þegar líða tók á árið að fjárfestar sýndu fasteignum á svæðinu aukinn áhuga með framtíðarverðmæti í huga.

Á árinu 2015 voru seldir um 1.700 m² iðnaðarhúsnæðis og um 1500 m² af íbúðarhúsnæði. Auk þessa stóð félagið í viðræðum við aðila um áramót sem vænta mátti að myndi leiða til viðunandi kaupsbóta og í framhaldi sölusamninga.

Leiga

Markmið Kadeco er að selja þær eignir sem félagið hefur til umsýslu. En samkvæmt þjónustusamningi er félaginu jafnframt ætlað að leigja frá sér eignir eftir því sem við á. Þegar ekki hafa borist ásættanleg tilboð í eignir hefur félagið lagt áherslu á útleigu. Þar með hefur náðst fram aukin nýting eigna á svæðinu með tilheyrandi tekjuflæði sem síðan leiðir í ljós verðmæti eignanna. Á meðan eign leigist út á viðunandi verði, skapar tekjuflæði hennar verðmæti í sjálfa sér. Verð eignarinnar tekur í framhaldi mið af því verðmæti og þannig getur félagið samið um verðmæti eigna við tilbóðsgjafa á markaðslegum forsendum.

Útleiga á iðnaðarsvæði Ásbrúar

Á árinu 2015 var nær allt iðnaðarhúsnæði í umsjón félagsins að jafnaði í útleigu. Með útleigu eigna hafði á undangengnum árum tekist að laða að fyrirtæki með fjölbreyttan bakgrunn og mismunandi starfsemi. Sú uppbygging hefur skilað þeim árangri að með betri tíð hafa nokkur þessara fyrirtækja sóst eftir því að kaupa þær eignir sem þau hafa leigt af félaginu undanfarin ár.

Íbúðarhúsnæði

Sem liður í því að gera fyrirtækjum kleift að flytja sig á Ásbrú hefur félagið boðið starfsmönnum fyrirtækja á svæðinu íbúðir til leigu og voru um 35 slíkar íbúðir í útleigu í árslok 2015.

Útleiga í Frumkvöðlasetrinu Eldey

Útleiga í Eldey hélt áfram að dafna, þar var húsið í nær fullri nýtingu eins og árin á undan. Tækniþræðingar útskrifaðir frá Keili héldu áfram að setja mark sitt á

frumkvöðlasetrið, en nokkrir þeirra hafa þar aðstöðu við að koma sprotafyrirtækjum sínum á fót. Sú hugmyndafræði að Keilir skapi bakgrunn þekkingar sem síðar leiði til nýsköpunar á svæðinu heldur því áfram að dafna. Eftir sem áður er þó hin skemmtilega blanda fjölbreyttra verkefna sem unnið er að í Eldey það sem skapar henni eftirsóknarvert andrúmsloft.

Útleiga í Skrifstofuhótelinu Eldvörpum

Skrifstofuhóтелиð Eldvörp gegndi áfram sínu hlutverki sem heimahöfn lítilla og meðalstórra fyrirtækja á Ásbrú. Sveigjanleiki þeirrar aðstöðu sem húsnæðið hefur upp á að bjóða hefur nýst vel og samhlíða auknum umsvifum á svæðinu verður áhuginn á Eldvörpum sífellt meiri. Þar hefur byggst upp vísir að klasa þjónustufyrirtækja sem mynda skemmtilegt samfélag í húsinu.

Framkvæmdir og skipulag

Framkvæmdir vegna viðhalds bygginga og endurbóta

Ásamt almennu eftirliti og umsjón á fasteignum Kadeco var farið í viðhaldsframkvæmdir á ytra byrði fasteigna, þ.e.a.s. viðgerðir og málun. Var m.a. farið í málningarvinnu og viðgerðir á klæðningum íbúðarhúsnæðis við Breiðbraut.

Í kjölfar yfirtöku félagsins á eignum sem verið höfðu í umsjá Háskólavalla var hafist handa við að taka inn heimtaugar fyrir byggingarnar ásamt því að settar voru upp varmadælur til að halda hita í húsunum.

Farið var í endurbætur á byggingum 923 og 745 í tengslum við útleigu þeirra, ásamt því að Keilisbraut 755 var þróuð sérstaklega vegna leigusamnings við Reykjanesbæ fyrir Hæfingarstöð Suðurnesja.

Mengunarframkvæmdir

Haldið var áfram með vöktun á fyrrum urðunarstöðum við Smiðjutröð og á Stafnesi. Samstarfi við Orkurannsóknir ehf. um niðurbrot mengunar í jarðvegi var haldið áfram í samræmi við samkomulag frá árinu 2012.

Framkvæmdir við opin svæði

Í samstarfi við Skógræktarfélag Suðurnesja og Reykjanesbæ voru gróðursettar um 5.000 plöntur. Haldið var áfram að gróðursetja í beð á nærsvæðum á Ásbrú ásamt því að starfsmenn ISAVIA gróðursettu um 300 plöntur á Ásbrú við Keflavíkurflugvöll. Ellert Skúlason ehf. sá um umhirðu opinna svæða. Golfklúbbur Suðurnesja vann að uppbyggingu og umhirðu golfvallarins á Ásbrú og þá sá Knattspyrnudeild Keflavíkur um umhirðu fótboltavallarins.

ROKKBÚÐIR Í REYKJANESBÆ

**ERT ÞÚ
12-16 ÁRA
STELPA?**

**KOMDU Í ROKKBÚÐIR
Á ÁSBRÚ 9. - 12. JÚLÍ**

+ Hljóðfærakennsla
+ Hljómsveitæfingar
+ Lagasmíðar
+ Kvennatónlistarsaga

+ Hádegistónleikar
+ Frábærir lokatónleikar
+ Margt fleira!

ALLAR UPPLÝSINGAR Á STELPURROKKA.ORG

Kadeco styður Stelpur rokka heitið með því að leggja rokkuðunum til hjónabæði á Ásbrú og hvetur stelpur til þátttöku í þessum einstökum samstarfi.

Prófaningstíð Keflavíkurflugvallar | Sími 425 2100 | www.asbru.is

Stelpur Rokka

Sjálfboðasamtökin Stelpur Rokka héldu Rokkbúðir í Reykjanesbæ á Ásbrú 9.–12. júlí. Námskeiðið sem var fyrir stelpur á aldrinum 12–16 ára fól í sér allt frá kvennatónlistarsögu til hljóðfærakennslu og hljómsveitaræfinga, lauk með lokatónleikum þar sem stelpurnar rokkðu feitt.

Verður þín hugmynd að verslun á Ásbrú?

Ásbrú er einn af bestu staðum til verslunar á Íslandi. Hér eru allir þægindi til að byggja upp verslun þína. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing.

Hér trúir fólk á framtíðina

Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing.

Prófaningstíð Keflavíkurflugvallar | Sími 425 2100 | www.asbru.is

**Ljósa
Góða nótt!**

Stærðir Kadeco ísólur búa um Reykjanestöð og geta dregið úr loftslagsáhrifum. Góða dæmigerð.

Prófaningstíð Keflavíkurflugvallar | Sími 425 2100 | www.asbru.is

Karnival

OPINN DAGUR ÁSBRÚ 14. MAÍ KL. 13-16

SNEISAFULLI dagskrá FYRIR ALLA FJÓLSKYLDUNA

Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing. Ásbrú býður upp á fjölbreyttan vöruskipti, gæðing og markaðing.

www.kadeco.is

BREIDBRAUT 671 STÆRD: 1360 M²
Ellefu 115 m² íbúðir. Allar í útleigu.

BREIDBRAUT 672 STÆRD: 1193 M²
Atta 160 m² raðhúsaíbúðir á góðum stað.

BOGATRÖÐ 1 STÆRD: 1500 M²
Fyrirnið vinnuverskastaði. Byggingunni eru klettar og búnaður til bílasprautunar.

BREIDBRAUT 675 STÆRD: 1014 M²
Atta íbúðir 103-110 m² sem þarfnast endurbóta og frágangs.

Viltu fjárfesta á vaxtarsvæði?

Fjöldi fasteigna af öllum stærðum og gerðum er til sölu eða leigu á Ásbrú. Meðal annars mikið af nýuppgerðu íbúðarhúsnæði og spennandi iðnaðarhúsnæði. Þá er einnig mikið landrými á svæðinu sem er óráðstafað undir byggingar eða önnur mannvirki. Margar eignanna eru nú þegar í útleigu en allar eru þær áfram til sölu. Þú getur skoðað þær nánar á kadeco.is

FLUGVALLARBRAUT 740 STÆRD: 1700 M²
Skrifstofuhúsnæði í tveimur álum. Góð staðsetning í nálægð við Háaleitisháð Keflavíkurflugvallar.

BOGATRÖÐ 23 2114 STÆRD: 370 M²
Stálgrindarhús með tveimur iðnaðarhurðum í sittthvorum enda.

LINDARBRAUT 635 STÆRD: 1428 M²
Byggingin er með 24 einstaklingsíbúðum. Hver íbúð er tæplega 54 fermetrar og samanstendur af stofu, svefnherbergi og baðherbergi.

GRÆNÁSBRAUT 605 STÆRD: 110 M² - 150 M²
Sjö íbúðir 103-150 m² sem þarfnast endurbóta og frágangs.

Fjöldi annarra eigna er til sölu eða leigu á Ásbrú.

BOGATRÖÐ • 1 • 2 • 4 • 10 • 10A • 13 • 15 • 17 • 23 • 25 • 31 • 33 • BORGARBRAUT • 953 • 960 • 963 • 962 • BREIDBRAUT • 643 • 647 • 643R • 668 • 669 • 668R • 670 • 671 • 679 • 671R • 672 • 673 • 674 • 675 • FERJUTRÖÐ • 9 • FLUGVALLARBRAUT • 701 • 710 • 732 • 736 • 749 • 740 • 752 • 755 • 770 • 771 • 773 • 778 • 790 • 937 • 941 • GRÆNÁSBRAUT • 501 • 506 • 602 • 614 • 602R • 603 • 607 • 603R • 604 • 606 • 604R • 619 • 700 • 920 • 999 • HEIDARTRÖÐ • 517 • KEILUSBRAUT • 745 • 747 • 748 • 747R • 749 • 749 • 750 • 751 • 750R • 753 • 755 • 762 • 770 • 778 • 770R • 771 • 773 • KLETTATRÖÐ • 19A • LINDARBRAUT • 600 • 624 • 635 • 636 • 634R • 639 • SKÓGARBRAUT • 914 • 915 • 916 • 918 • 917 • 919 • 923 • 914 • 916 • 918 • 916R • 921 • 922 • 923 • 924 • 925 • 932 • 946 • 945 • SUDURBRAUT • 758 • 759 • VALHALLARBRAUT • 738 • 743 • 744 • 756 • 757 • 756R • 763 • 764 • 763R

Við mat á tilboðum verður einkum horft til kaupverðs. Þó er áskilinn réttur til að meta hugmyndir bjóðenda um nýtingu og ráðstöfun eignanna, t.d. hvaða áhrif sú nýting hefur á eftirspurn eftir öðrum eignum á svæðinu og áhrif tiltekinnar nýtingar á nærsamfélagið. Ekki er um útbót á eignum að ræða heldur sölu. Prófaningstíð Keflavíkurflugvallar áskilur sér rétt til að taka því tilboði sem talið er hagstæðast, m.a. út frá ofangreindum þáttum eða hafna öllum.

Prófaningstíð Keflavíkurflugvallar | Sími 425 2100 | www.kadeco.is

REYKJANESBÆ
ÁSBRÚ

Markaðsmál

Eitt af kjarnaverkefnum Kadeco er að koma á framfæri þeirri uppbyggingu, starfsemi og möguleikum sem eru til staðar á Ásbrú. Með því að kynna uppbygginguna á Ásbrú myndast fleiri tækifæri til þess koma eignum í notkun.

Segja má að markaðsmál félagsins 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

Félagið hélt áfram að birta auglýsingar sem byggðar eru á þeim eignum sem finna má á Ásbrú annars vegar og svo starfseminni sem þegar hefur komið sér fyrir hins vegar. Í lok árs var farið í sérstakt átak til að vekja athygli á fasteignum á Ásbrú sem fjárfestingarkosti. Jafnframt voru birtar sérstakar auglýsingar um eignir á fasteignavefsíðum, auk þess sem einstakir atburðir á Ásbrú voru kynntir.

Kynningarefni

Félagið heldur úti rekstri síðunnar www.asbru.is, þar sem finna má fréttaveitu um mannlífið á Ásbrú, ásamt almennum upplýsingum um það sem svæðið hefur upp á að bjóða. Í íslenskrú útgáfu síðunnar er reynt að höfða til innlendra aðila með því að veita lesendum innsýn í lífið á Ásbrú, en í enskrú útgáfu hennar eru áherslurnar tengdar meira við fjárfestingarmöguleika á svæðinu, enda erlendi markhópurinn annars eðlis en sá innlendi. Heimasíða félagsins, www.kadeco.is, er í raun undirsíða Ásbrúarsíðunnar, en á síðunni er jafnframt að finna upplýsingar um allar eignir í umsýslu Kadeco.

Atburðir

Markmiðið með atburðum á Ásbrú er tvíþætt. Annars vegar að efla það starf sem fram fer á svæðinu með því að halda ráðstefnur og fyrirlestra um málefni sem tengjast uppbyggingu svæðisins. Hins vegar að kynna svæðið og laða að því ólíka aðila sem ellegar myndu ekki eiga erindi inn á svæðið. Þannig aukist þekking á svæðinu sem flýti fyrir aðlögun þess í hið borgaralega samfélag. Í þessu tilliti stendur Kadeco árlega fyrir opnum degi á Ásbrú í samstarfi við fyrirtæki á svæðinu. Sem fyrr hefur Kadeco stutt við ýmsa atburði á nærsvæðinu.

Bæði með því að leggja fram húsnæði til opinna menningarviðburða, en jafnframt með því að gerast styrktaraðili að atburðum svo sem Ljósanótt í Reykjanesbæ sem haldin er fyrstu helgina í september ár hvert.

Undanfarin ár hefur félagið stuðlað að uppbyggingu tónlistartengds menningaratburðar. „Völlurinn“ á stór- an sess í popptónlistarsögu landsins og því við hæfi að Ásbrú sé vettvangur tónlistarsköpunar eins og á sér stað á tónlistarhátíðinni ATP – All Tomorrows Parties Iceland sem haldin var í þriðja sinn á Ásbrú í júlí.

Jafnframt eru þættirnir The Biggest Loser Ísland teknir upp á Ásbrú og sýna þá aðstöðu sem er í boði á svæðinu, ásamt því að endurspegla skilaboð Kadeco um Ásbrú sem eitt stærsta endurvinnsluverkefni Íslandssögunnar.

Auk þessa voru þættirnir The Voice Ísland teknir upp í Atlantic Studios við góðan orðstír. Þetta var stærsta framleiðsla sem farið hefur fram í byggingunni og reyndist hún mjög vel, bæði fyrir starfsfólk Saga film sem tók upp þættina, sem og áhorfendur.

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 tækifæra í þessum geirum og markaðssetja svæðið sérstaklega fyrir aðilum innan þeirra. Í þessu skyni hefur félagið líka látið vinna og tekið þátt í vinnu Íslandsstofu við að greina víska 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. Á árinu 2015 var þessu starfi sérstaklega beint að aðilum í gagnaveraiðnaði og framleiðendum á lífvirkum fæðubótaefnum.

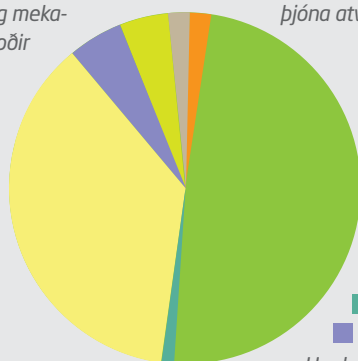


Keilir

Á árinu 2015 voru nemendur í bóklegu námi hjá Keili u.þ.b. 480 talsins. Þá útskrifaði Keilir 319 nemendur, þar á meðal var fjórði hópur tæknifræðinga Keilis og Háskóla Íslands þegar 18 nemendur brautskráðust með BS-gráðu í orku- og umhverfistæknifræði og meka-tróník hátæknifræði. Stóðir

Keilis eru: Háskólabrú, Flugakadema, Íþróttakadema og Tæknifræði. Þá rekur Keilir fyrir tilstuðlan Próunarfélagsins glæsilega verknámsaðstöðu fyrir rannsóknir og verklega kennslu, Orku-rannsóknir ehf. Er henni ekki síst ætlað að þjóna atvinnulífinu.

Velta Keilis var yfir 600 milljónir króna á árinu, í lok október 2015 höfðu 2.372 manns fengið prófskírteini frá Keili, þar af 1.278 af Háskólabrú.



Nokkrar tölulegar upplýsingar:

Nemendur Keilis eru á aldursbilinu 18-60 ára en meðalaldur nemenda er 27 ár.

Skipting nemenda í bóklegu námi hjá Keili eftir landshlutum:

Austurland - 2% Reykjavík og nágrenni - 49%
 Norðurland - 1% Reykjanesskagi - 35%
 Suðurland - 5% Vesturland - 6% Útlönd - 2%
 Um það bil 36% nemenda í Keili eru í fjarnámi.

Efnahagslegt mikilvægi flugvallar

Staðsetning Ásbrúar við stóran alþjóðaflugvöll skapar tækifæri fyrir uppbyggingu margháttaðrar þjónustustarfsemi í tengslum við flug og flugsækna starfsemi. Keflavíkurflugvöllur hefur á að skipa mun umfangsmeiri umferð en almennt tíðkast fyrir flugvelli í jafn litlum samfélögum og raunin er á Íslandi.

Pannig er flogið með reglubundnu flugi til tæplega 40 áfangastaða árið um kring, en almennt mætti búast við að 300 þúsund manna samfélag gæti státað af einum til tveimur áfangastöðum. Þetta veitir mikil tækifæri til uppbyggingar í kringum flugvöllinn, ekki síst í starfsemi sem tengist flugi yfir Atlantshafið, hvort heldur er í formi fraktflutninga eða þess hag-ræðis sem skapast af því að staðsetja starfsemi á vel tengdum stað við allar helstu borgir Evrópu og austurstrandar Bandaríkjanna.

Aðrir staðir sem geta boðið sömu tengingar eru iðulega í eða við stórborgir, þar sem landrými er dýrt og skipulagskröfur jafnvel útiloka ákveðna starfsemi. Hér þarf ekki að finna upp hjólið heldur er verið að vísa

til þróunar sem hefur átt sér stað á undanförunum áratugum við flugvelli af sambærilegri stærð.

Við Keflavíkurflugvöll má hins vegar segja að gætt hafi ákveðinna ruðningsáhrifa af veru Varnarliðsins sem komu í veg fyrir að slík borgaraleg þróun ætti sér stað. Enda má nú 9 árum eftir brotthvarf Varnarliðsins greina öran vöxt við og umhverfis flugvöllinn.

Strax frá stofnun félagsins var tekið til við að greina hvernig hægt væri að byggja svæðið upp að nýju og skapa þá eftirspurn sem myndi leiða til jákvæðra áhrifa. Sérstaklega var skoðað til hvaða meðala væri almennt gripið þegar herstöðvar væru lagðar niður í Evrópu og Ameríku. En fljótlega kom í ljós að það var í raun flugvöllurinn sem skilgreindi svæðið frekar en niðurlagning herstöðvarinnar sem slíkar. Í framhaldi af ráðgjöf frá PWC í Belgíu var því horft meira í þá átt að þróa svæðið útfrá staðsetningu sinni við Keflavíkurflugvöll og almennt að velheppnuðum þróunarsvæðum frekar en að yfirgefnum herstöðvum.



Í þessu tilliti var sérstaklega litið til rannsókna og hugmynda John D. Kasarda sem sýna að flugvellir eru í raun orðnir að vaxtarsvæðum, ekki bara í formi flugbrauta og flugstöðvarbygginga, heldur sem staðir þar sem fyrirtæki í þjónustu og framleiðslu vilja koma sér fyrir til að hagnýta þá möguleika sem flugvöllurinn skapar. Hvort sem mönnum líkar betur eða verr muni flugvellir því kalla á uppbyggingu og eftirspurn eftir atvinnulóðum fyrir starfsemi sem vilji staðsetja sig við þá. Það sé hins vegar mikill munur á þeim árangri sem slík svæði ná, eftir því hvort þau hafa þróast á skipulegan hátt eða ekki.

Sú hugmyndafræði sem hann hefur þróað á grundvelli rannsókna sinna kallar hann Aerotropolis og vísar þar með til þeirrar þróunar sem hefur átt sér stað við flugvelli erlendis, þar sem flugvöllurinn verður að einskonar miðpunkti á landsvæði sem byggist upp útfrá honum og að þeirri borg sem hann þjónar.

Þetta eru þó ekki bara einhverjar hugmyndir heldur er þetta sá raunveruleiki sem blasir við þegar skoðaðir eru flugvellir erlendis sem hafa haft pláss til að vaxa á undanförunum áratugum. Hvort sem litið er til Schiphol og Frankfurt þar sem unnið hefur verið eftir þessum áherslum, eða til flugvalla eins og Denver í Bandaríkjunum sem var sérstaklega staðsettur fyrir utan borgina útfrá þessari hugmyndafræði. Má sjá að þessi sjónarmið um að nýta aðdráttarafl flugvallarins til að laða að hávirðisstarfsemi eru einfaldlega talin vera stór hluti af samkeppnishæfni viðkomandi svæða.



Dr. John D. Kasarda

Flugvöllur er meira en störf í ferðaþjónustu

Efnahagsleg áhrif flugvallarins ná lengra en bara til þeirra flugfarþega sem um hann fara. Hér á landi hefur athyglin aðallega beinst að ferðamönnum, en reynslan erlendis frá sýnir að ferðaþjónusta er aðeins einn hluti af efnahagslegum áhrifum flugvalla.

Í umræðu um Keflavíkurflugvöll er í raun réttast að horfa á flugvöllinn sem millilendingaflugvöll, þar sem flugfélög skapa umsvif með því að flytja ferðamenn inn til landsins, en jafnframt stóran hluta þeirra áfram á milli heimsálfa. Þau gera þó meira en það. Ferskfiskútflutningur fer að stóru leyti fram í lestum farþegaflugvéla.

Sú staðreynd að þau níu flugfélög sem nota völlinn árið um kring fljúga jafn oft og til jafn margra áfanga- staða og raun ber vitni gerir útflutningsaðilum kleift að ná til viðskiptavina sinna á mjög skömmum tíma. Þannig er fiskurinn kominn á disk neytandans innan við tveimur sólarhringum frá því að hann er veiddur á miðunum við Ísland.

Vegna þessara tenginga er íslenskum framleiðendum jafnframt auðvelt að byggja upp viðskiptasambönd erlendis, en þau eru að sjálfsögðu grundvöllur þess að hámarka virði vörunnar. Þannig að þó fiskimiðin séu staðsett á norðanverðu Atlantshafi, er samkeppnisstaða innlendra framleiðenda sterk vegna þeirra tenginga sem flugvöllurinn býður upp á. En flutningur innanlands, vinnsla, pökkun, flutningur á flugvöllinn, tollafgreiðsla og svo lestun er í raun tímafrekari þáttur en flugið sjálft.

Til þess að styrkja stöðuna enn frekar er ekki nægjanlegt að horfa einungis til flugvallarins, huga þarf að öllum innviðum í virðiskeðjunni. Af þessum ástæðum skipta samgöngur innanlands og jafnframt sú aðstaða sem boðið er upp á á flugvöllum miklu máli. Með því að staðsetja sem flesta þætti í þessari keðju við flugvöllinn má þannig draga enn meira úr þessum tíma.

Annað dæmi um áhrif flugvallarins er vægi hans í starfsemi þjónustufyrirtækja á alþjóðamarkaði. Þannig nýta til dæmis gagnaverin á Ásbrú sér að vera í bakgarði flugvallarins í starfi sínu. Erlendir viðskiptamenn og sérfræðingar fljúga inn að morgni og til baka seinnipartinn án nokkurra vandkvæða. Það er jafnvel styttra frá stórborgum Evrópu til Ásbrúar í ferðatíma talið en ákveðinna svæða innan eigin landa viðskiptavinanna.

Sameiginleg stefnumótun er lykillinn

Á haustmánuðum kom Dr. John D. Kasarda hingað til lands í boði Kadeco og Isavia og flutti erindi á ráðstefnu flutningahóps Íslenska sjávarklasans í Hörpu. Í heimsókn sinni boðaði Dr. John Kasarda að lykillinn að árangri væri samstarf og sameiginleg stefnumótun, með aðkomu hagsmunaaðila, allt frá flugvelli-inum til borgaryfirvalda. Slíkt samstarf væri lykillinn að árangri. Með því að hafa sameiginlega sýn mætti ná mun meiri árangri heldur en ef hver aðili væri að vinna í sínu horni. Hann lagði jafnframt áherslu á að sú stefnumótun sem Kadeco hefði unnið eftir væri mjög góður grunnur að uppbyggingu Aerotropolis á Íslandi.

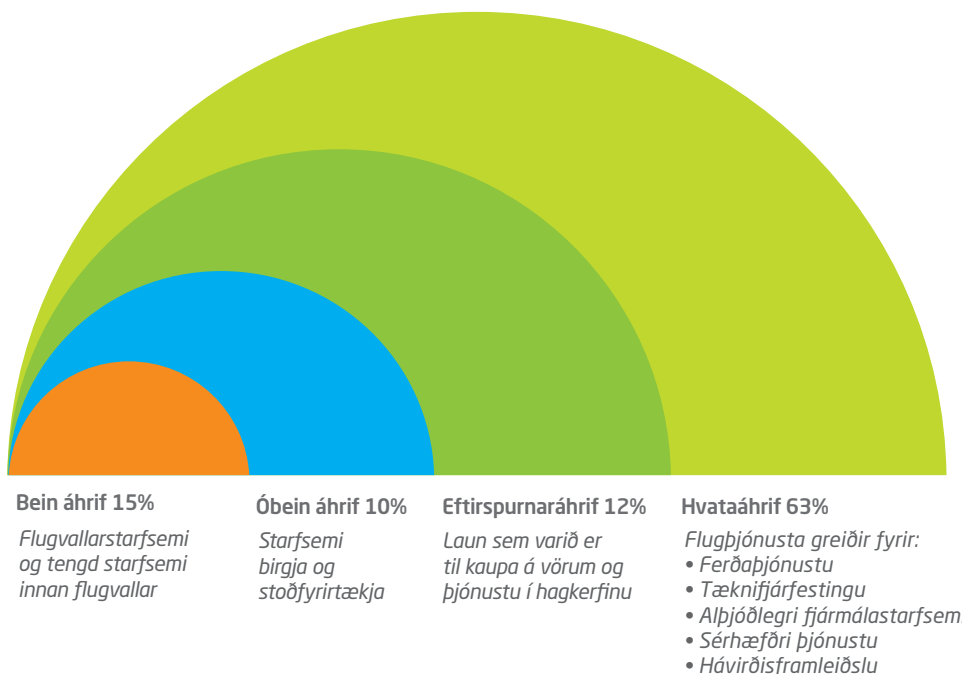
Færast upp um þrjú sæti á lista Nordregio

Suðurnesin færðust upp um þrjú sæti á lista Nordregio yfir bestu framtíðarhorfur svæða á Norðurlöndum (Regional Potential Index). Það var fyrst og fremst vegna möguleika til uppbyggingar í kringum flugvöllinn. Í greiningunni kom í ljós að svæði við flugvelli njóta mikils vaxtar á Norðurlöndunum sem og annars staðar og að vel tengd svæði sækja á í samanburði við þau sem ekki njóta sömu samgangna við alþjóðasamfélagið. Suðurnesin eru eina svæðið á Íslandi sem færir sig upp á listanum.

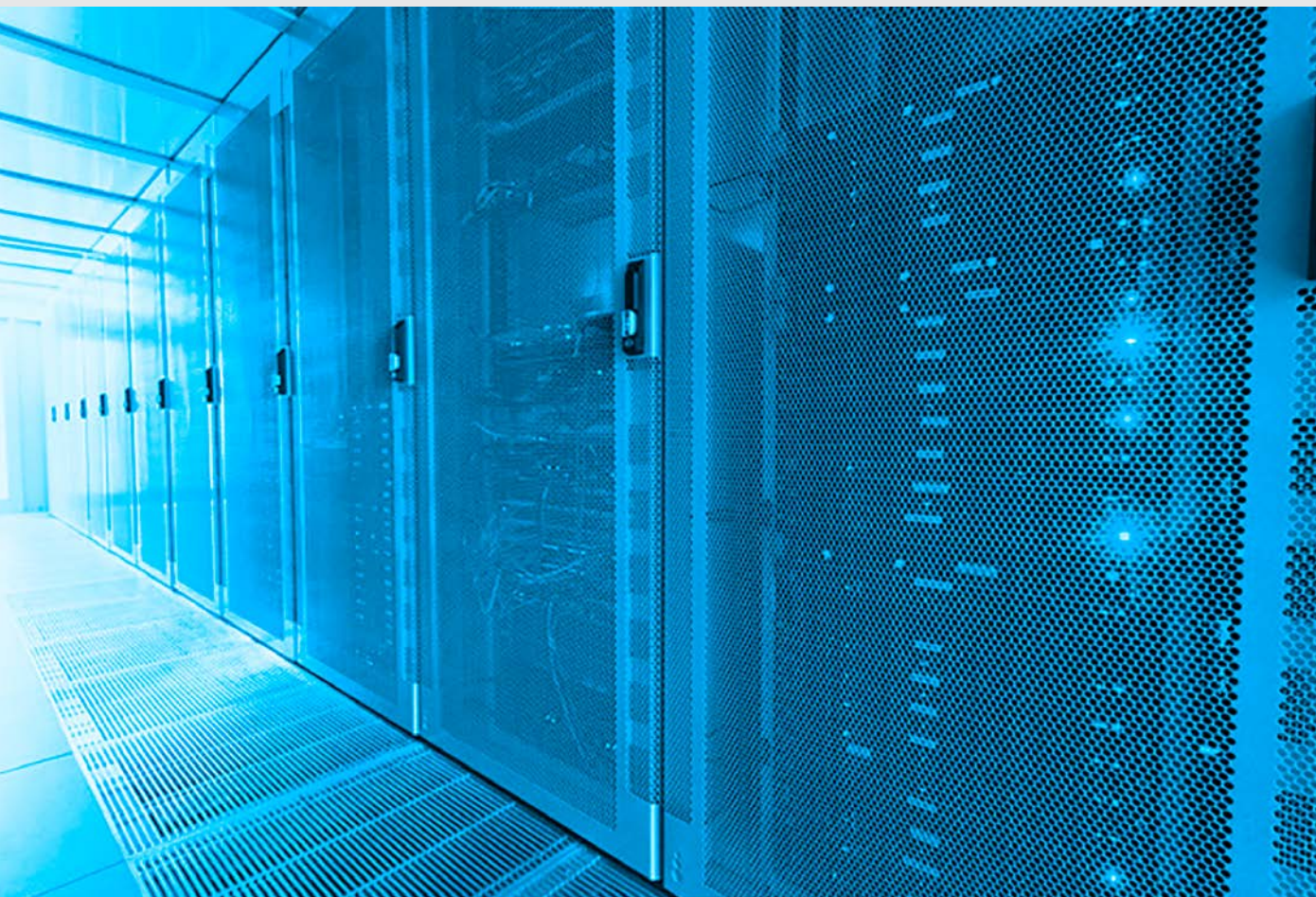
Ekki bara störfín á vellinum

Í skýrslu sem unnin var af Intervistas fyrir samtök evrópskra flugvalla kemur fram að störf innan flugvallargirðingar eru aðeins hluti af þeim áhrifum sem gætir í efnahagslegu tilliti. Þar kemur fram að fyrir hverja 10% aukningu í flugtengingum aukist verg landsframleiðsla á mann um 0,5%.

Flokkar efnahagsáhrifa flugvalla



Heimild: InterVistas (2015). *Economic Impact of European airports: a critical catalyst to economic growth*, prepared for ACI Europe



Önnur stærsta tæknifjárfestingin á Norðurlöndum

13 milljarða hlutafjárukning Verne Global í janúar var önnur stærsta tæknifjárfesting á Norðurlöndunum á árinu samkvæmt samantekt vefmiðilsins The Nordic Web, sem sérhæfir sig í umfjöllun um tækni á Norðurlöndum. Aðeins hlutafjárukning í sænska tónlistarmiðlinum Spotify var stærri. Samkvæmt fréttatilkynningu frá Verne verður hlutafjárukningunni varið í að auka afkastagetu gagnaversins á Ásbrú og til að mæta vaxandi eftirspurn.



Fræðsla og fjör

Fræðsla og fjör var yfirskrift Karnivalsins á Ásbrú sem haldið var 14. maí. Ævar vísindamaður var sérstakur gestur hátíðarinnar sem haldin var í Atlantic Studios eins og undanfarin ár. Kynnti hann börn og fullorðna fyrir ævintýraheimi vísindanna með dyggri aðstoð tæknifræðinema Keillis. Sem fyrr var dagurinn haldinn í samstarfi við bandaríska sendiráðið á Íslandi.

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. Þá mun félagið á grundvelli þjónustusamnings við ríkið annast rekstur, umsjón og umsýslu tiltekinna eigna íslenska ríkisins á svæðinu, þar með talið umsjón með sölu og útleigu eigna, hreinsun svæða, niðurrif mannvirkja og önnur skyld verkefni. Einnig mun verða hægt að fela félaginu önnur verkefni sem tengjast úttektum, þróun og umbreytingu á svæðinu.

Þjónustusamningur við ríkið var undirritaður 8. desember 2006. Breytingar hafa verið gerðar á fjármögnunarþætti samningsins og eru tekjur félagsins ákvarðaðar á fjárlögum samkvæmt áætlun félagsins um framkvæmd verkefna. Félagið hefur einnig leigutekjur af leigðum fasteignum á þróunarsvæðinu ásamt öðrum sértekjum.

Samstæðuársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fjögurra dótturfélaga þess, Seltúns ehf., HV2 ehf., HGSKIL ehf. og Heilsufélags Reykjaness ehf. auk ársreiknings móðurfélagsins.

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar / móðurfélagsins á árinu 2015 að fjárhæð 146,6 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé samstæðunnar / móðurfélagsins nam í árslok 928,7 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 20,0 millj. kr.

Stjórn Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar og móðurfélagsins fyrir árið 2015 með áritun sinni.

Ásbrú,

Stjórn:


Sigrún Amadóttir
forseti Stjórnar

Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. fyrir árið 2015. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnenda, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fjárreiður ríkisins. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka. Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju og ákvæði laga um Ríkisendurskoðun. Samkvæmt því ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðunin felur í sér aðgerðir til að staðfesta fjárhæðir og aðrar upplýsingar í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri áhættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér mat á þeim reikningsskila- og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina hafi verið aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. á árinu 2015, efnahag samstæðunnar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015 í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ríkisendurskoðun,

Sveinn Arason,
ríkisendurskoðandi.

Rekstrarreikningur ársins 2015

		Samstæða		Móðurfélag	
	Skýr.	2015	2014	2015	2014
Rekstrartekjur					
Þjónustugreiðslur ríkissjóðs	2	521.608.583	565.746.453	521.608.583	565.746.453
Leigutekjur		203.494.929	166.970.492	155.614.845	130.385.821
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		9.315.332	0	9.315.332	0
Aðrar tekjur	3	62.791.354	69.797.601	62.791.354	82.583.174
		<u>797.210.198</u>	<u>802.514.546</u>	<u>749.330.114</u>	<u>778.715.448</u>
Rekstrargjöld					
Rekstrarkostnaður fasteigna		487.715.185	475.366.316	389.473.207	429.210.783
Laun og launatengd gjöld	4	120.915.159	114.238.540	115.284.653	108.625.901
Annar rekstrarkostnaður		83.369.770	120.818.442	79.398.136	101.564.619
Afskriftir	7	25.114.992	16.395.398	17.184.892	16.395.398
		<u>717.115.106</u>	<u>726.818.696</u>	<u>601.340.888</u>	<u>655.796.701</u>
Rekstrarhagnaður		80.095.092	75.695.850	147.989.226	122.918.747
Fjármunatekjur		118.927.018	104.776.886	118.770.328	104.864.857
Fjármagnsgjöld		(228.232)	(178.494)	(122.887)	(148.280)
Hreinar fjármunatekjur	5	<u>118.698.786</u>	<u>104.598.392</u>	<u>118.647.441</u>	<u>104.716.577</u>
Áhrif dótturfélaga	8	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(66.679.007)</u>	<u>(48.461.613)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		198.793.878	180.294.242	199.957.660	179.173.711
Tekjuskattur	6	<u>(52.163.551)</u>	<u>(46.647.596)</u>	<u>(53.327.333)</u>	<u>(45.527.065)</u>
Hagnaður ársins	14	<u>146.630.327</u>	<u>133.646.646</u>	<u>146.630.327</u>	<u>133.646.646</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

		Samstæða		Móðurfélag	
	Skýr.	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Eignir					
Fasteignir	7	1.165.790.292	684.869.891	389.239.223	404.869.891
Fasteignir í þróun	7	4.775.529.336	5.087.641.108	0	0
Áhöld og tæki	7	6.576.939	6.038.910	6.576.939	6.038.910
Húsgögn og búnaður	7	1.754.796	1.976.334	1.754.796	1.976.334
Eignarhlutir í dótturfélögum	7	0	0	3.104.196.626	3.170.875.633
Eignarhlutir í öðrum félögum	8	46.481.596	46.481.596	46.481.596	46.481.596
Reiknuð skatteign	16	3.516.595	2.352.813	0	0
Fastafjármunir		5.999.649.554	5.829.360.652	3.548.249.180	3.630.242.364
Ríkissjóður	11	103.371.055	7.689.445	103.371.055	7.689.445
Biðreikn. vegna yfirtöku fasteigna	12	0	56.227.135	0	56.227.135
Viðskiptakröfur		97.142.382	54.806.667	94.530.171	54.690.435
Kröfur á tengd félög	17	0	0	2.447.725.249	2.203.369.324
Skuldabréfaeign	10	2.454.271.952	2.468.573.253	2.454.271.952	2.468.573.253
Aðrar skammtímakröfur		3.840.038	2.824.122	3.823.938	2.775.100
Handbært fé		450.311.466	559.186.379	447.858.925	550.931.402
Veltufjármunir		3.108.936.893	3.149.307.001	5.551.581.290	5.344.256.094
Eignir samtals		9.108.586.447	8.978.667.653	9.099.830.470	8.974.498.458
Eigið fé					
Hlutfé	13	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Lögbundinn varasjóður		5.000.000	2.000.000	5.000.000	2.000.000
Óráðstafað eigið fé		903.698.613	760.068.286	903.698.613	760.068.286
Eigið fé	14	928.698.613	782.068.286	928.698.613	782.068.286
Langtímaskuldir og skuldbindingar					
Tekjuskattsskuldbinding	16	3.557.990	1.621.963	3.557.990	1.621.963
Skuld við ríkissjóð vegna fasteigna .	15	8.083.996.309	8.093.493.244	8.083.996.309	8.093.493.244
Langtímaskuldir og skuldbindingar		8.087.554.299	8.095.115.207	8.087.554.299	8.095.115.207
Skammtímaskuldir					
Viðskiptaskuldir		26.131.014	38.825.029	17.604.432	34.885.659
Skattar ársins	16	51.391.306	46.335.287	51.391.306	46.335.287
Aðrar skammtímaskuldir		14.811.215	16.323.844	14.581.820	16.094.019
Skammtímaskuldir		92.333.535	101.484.160	83.577.558	97.314.965
Skuldir samtals		8.179.887.834	8.196.599.367	8.171.131.857	8.192.430.172
Eigið fé og skuldir samtals		9.108.586.447	8.978.667.653	9.099.830.470	8.974.498.458

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2015

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2015	2014	2015	2014
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður ársins	14	146.630.327	133.646.646	146.630.327	133.646.646
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:					
Afskriftir rekstrarfjármuna		25.114.992	16.395.398	17.184.892	16.395.398
Áhrif dótturfélaga		0	0	66.679.007	48.461.613
Tekjuskattur		772.245	312.309	1.936.027	(808.222)
Söluhagn. rekstrarfjármuna ...		(9.315.332)	0	(9.315.332)	0
Veltufé frá rekstri		163.202.232	150.354.353	223.114.921	197.695.435
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:					
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. breyting		12.878.504	135.469.962	15.341.561	135.513.334
Krafa á ríkissjóð, breyting		(95.681.610)	276.444.833	(95.681.610)	276.444.833
Skammtímaskuldir, breyting ..		(9.150.625)	60.131.605	(13.737.407)	56.056.627
		(91.953.731)	472.046.400	(94.077.456)	468.014.794
Handbært fé frá rekstri		71.248.501	622.400.753	129.037.465	665.710.229
Fjárfestingarhreyfingar					
Kaupverð rekstrarfjármuna	7	(251.427.780)	(3.107.844)	(59.058.383)	(3.107.844)
Söluverð rekstrarfjármuna	7	66.500.000	49.955.880	66.500.000	49.955.880
Kaupverð eignarhluta		0	(2.951.786.121)	0	(2.952.039.268)
Skuldabréfaeign		14.301.301	(2.468.573.253)	14.301.301	(2.468.573.253)
Kröfur á tengda aðila		0	(2.135.893.285)	(244.355.925)	(2.186.366.177)
Fjárfestingarhreyfingar		(170.626.479)	(7.509.404.623)	(222.613.007)	(7.560.130.662)
Fjármögnunarhreyfingar					
Lán frá ríkissjóði vegna fasteigna	15	(9.496.935)	7.409.921.810	(9.496.935)	7.409.921.810
Fjármögnunarhreyfingar		(9.496.935)	7.409.921.810	(9.496.935)	7.409.921.810
Breyting á handbæru fé		(108.874.913)	522.917.940	(103.072.477)	515.501.377
Handbært fé í ársbyrjun		559.186.379	36.268.439	550.931.402	35.430.025
Handbært fé í árslok		450.311.466	559.186.379	447.858.925	550.931.402

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

- a. Ársreikningur Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélaga þess, HV2 ehf., HGSKIL ehf., Heilsufélags Reykjaness ehf. og Seltúns ehf. ásamt ársreikningi móðurfélagsins. Ársreikningurinn 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. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekara taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

c. 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.

d. 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 hundraðshluti 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

e. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun eru færðar á kostnaðarverði.

f. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

g. 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.

Skýringar frh.

h. Skatteign/Tekjuskattsskuldbinding

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.

2. Þjónustutekjur frá ríkissjóði

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

	2015	2014
Rekstur mannvirkja	397.036.070	428.484.924
Þróunar-, skipulags-, og markaðsmál	118.077.817	126.796.367
Mengunarmál	6.494.696	10.465.162
	521.608.583	565.746.453

3. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samanstanda aðallega af lóðarleigu.

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2015	2014	2015	2014
Laun	93.005.855	87.934.421	89.229.855	84.177.921
Launatengd gjöld	18.715.028	17.421.182	17.940.522	16.645.043
Bifreiðastyrkur	9.194.276	8.882.937	8.114.276	7.802.937
	120.915.159	114.238.540	115.284.653	108.625.901

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 11 starfsmenn á árinu 2015 en heildarfjöldi starfsmanna var 12. Þóknun og hlunnindi til stjórnenda námu 29,4 millj. kr. (2014:29,1)

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	Samstæða		Móðurfélag	
	2015	2014	2015	2014
Vaxtatekjur	118.794.507	104.278.138	118.637.817	104.366.109
Gengismunur	132.511	498.748	132.511	498.748
Fjármunatekjur samtals	118.927.018	104.776.886	118.770.328	104.864.857
Vaxtagjöld	228.232	178.494	122.887	148.280
Fjármagnsgjöld samtals	228.232	178.494	122.887	148.280
Fjármunatekjur og fjármagnsgj. samtals ..	118.698.786	104.598.392	118.647.441	104.716.577

Skýringar frh.

6. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðu greinist þannig:

	2015	2014
Hagnaður fyrir tekjuskatt	198.793.878	180.294.242
Tekjuskattur miðað við gildandi		
skatthlutfall	20,0% (39.758.776)	20,0% (36.058.848)
Ófærð skatteign í dótturfélögum	0,0% (13.558.391)	0,0% (10.508.138)
Aðrir liðir	(0,6%) 1.153.615	0,0% (80.610)
Virkur tekjuskattur samstæðu	19,4% (52.163.551)	20,0% (46.647.596)

Virkur tekjuskattur móðurfélags greinist þannig:

	2015	2014
Hagnaður fyrir tekjuskatt	199.957.660	179.173.711
Tekjuskattur miðað við gildandi		
skatthlutfall	20,0% (39.991.532)	20,0% (35.834.742)
Áhrif dótturfélaga	6,7% (13.335.801)	5,4% (9.692.323)
Virkur tekjuskattur móðurfélags	26,7% (53.327.333)	25,4% (45.527.065)

7. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir samstæðunnar greinast þannig:

	Fasteignir	Fasteignir í þróun	Áhöld og tæki	Húsgögn og búnaður
Heildarverð 1.1.2015	729.855.434	5.087.641.108	29.849.457	11.788.000
Endurflokkað á árinu	456.286.494 (	456.286.494)	0	0
Keypt á árinu	104.421.810	144.174.722	2.831.248	0
Selt á árinu	(64.322.618)	0	0	0
Heildarverð 31.12.2015	1.226.241.120	4.775.529.336	32.680.705	11.788.000
Afskrifað 1.1.2015	44.985.543	0	23.810.547	9.811.666
Afskrifað á árinu	22.600.238	0	2.293.219	221.538
Selt á árinu	(7.134.953)	0	0	0
Afskrifað 31.12.2015	60.450.828	0	26.103.766	10.033.204
Bókfært verð 31.12.2015	1.165.790.292	4.775.529.336	6.576.939	1.754.796

Rekstrarfjármunir móðurfélags greinast þannig:

	Fasteignir	Fasteignir í þróun	Áhöld og tæki	Húsgögn og búnaður
Heildarverð 1.1.2015	449.855.434	0	29.849.457	11.788.000
Keypt á árinu	56.227.135	0	2.831.248	0
Selt á árinu	(64.322.618)	0	0	0
Heildarverð 31.12.2015	441.759.951	0	32.680.705	11.788.000
Afskrifað 1.1.2015	44.985.543	0	23.810.547	9.811.666
Afskrifað á árinu	14.670.135	0	2.293.219	221.538
Selt á árinu	(7.134.953)	0	0	0
Afskrifað 31.12.2015	52.520.725	0	26.103.766	10.033.204
Bókfært verð 31.12.2015	389.239.226	0	6.576.939	1.754.796

Skýringar frh.

7. Rekstrarfjármunir, frh.

Fasteignir í þróun samanstanda af íbúðum, lóðum og atvinnuhúsnæði sem staðsett eru á Ásbrú í Reykjanesbæ. Um er að ræða um 51.694 birta fermetra af íbúðarhúsnæði samkvæmt fasteignamati. Atvinnuhúsnæðið er samtals 13.839 m² og framtíðarbyggingarlóðirnar eru samtals 441.740 m². Fasteignir í þróun eru að mestu ekki tekjuberandi en félagið ber af þeim fastan kostnað.

Fasteignamat og brunabótamat fasteigna og lóða samstæðunnar greinist þannig í þúsundum króna:

	Samstæða	Móðurfélag
Fasteignamat	18.113.844	10.248.316
Brunabótamat	25.232.930	10.126.890

8. Eignarhlutir í dótturfélögum

Félag	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu 2015	Bókfært verð 31.12.2015	Bókfært verð 31.12.2014
Heilsufélag Reykja-					
ness ehf., Reyk.nesb.	100%	1.000.000	4.275	751.128	746.853
HV2 ehf., Reykjanesb.	100%	500.000 (	14.008.200) (	14.008.199)	1
Seltún ehf. Reykjanesb.	100%	280.500.000 (	4.672.928)	266.340.920	271.013.848
HGSKIL ehf., Reyk.nesb. ..	100%	2.951.786.121 (	48.002.154)	2.851.112.777	2.899.114.931
		3.233.786.121 (	66.679.007)	3.104.196.626	3.170.875.633

9. Eignarhlutir í öðru félagi

Eignarhlutir í öðru félagi greinast þannig:	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð
Keilir ehf., Reykjanesbær	15,0%	46.481.596	46.481.596
		46.481.596	46.481.596

10. Skuldabréfaeign

Skuldabréfaeign greinist þannig:	2015
HGKAD ehf., tryggingabréf	2.441.334.601
HGKAD ehf., skuldabréf vegna vaxta	12.937.351
	2.454.271.952

11. Ríkissjóður

Hreyfingar á viðskiptareikningi ríkissjóðs greinast þannig:

Staða 1.1.2015	7.689.445
Þjónustutekjur frá ríkissjóði 2015 skv. ársreikningi 2015	521.608.583
Mótteknar kaupsamningsgreiðslur 2015	(95.000.000)
Innborgun Verne Real Estate	(10.926.973)
Greitt til ríkissjóðs 2015	80.000.000
Greiðslur frá ríkissjóði 2015	(400.000.000)
Staða 31.12.2015	103.371.055

Skýringar frh.

12. Biðreikningur vegna yfirtöku fasteigna

Á yfirteknum fasteignum vegna þrotabús Base ehf. hvíldi tryggingabréf sem Þróunarfélagið greiddi upp. Þróunarfélagið greiddi ennfremur ógreidd fasteignagjöld vegna Base ehf. Í ársreikningnum er þessi fjárhæð færð á biðreikning vegna fasteigna og verður færð út við sölu og/eða endurmat fasteignanna.

Tryggingabréf vegna fasteigna	115.642.000
Innborgun vegna tryggingabréfa	(1.750.000)
Greiðsla á fasteignagjöldum Base ehf.	22.379.255
Sala á Klettatröð 19, umfram bókfært verð	(80.044.120)
Biðreikningur færður til hækkunar á kaupverði fasteigna	(56.227.135)
	<u>0</u>

13. Hlutfé

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

14. Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 31.12.2014	20.000.000	2.000.000	760.068.286	782.068.286
Hagnaður ársins			133.646.646	133.646.646
Lagt í lögbundinn varasjóð		3.000.000	(3.000.000)	0
Staða 31.12.2015	<u>20.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>890.714.932</u>	<u>915.714.932</u>

15. Skuld við ríkissjóð vegna fasteigna

Þróunarfélagið tók yfir fasteignir á verktakasvæði eftir gjaldþrot kaupanda. Alls er um að ræða 21 fasteign. Samfara yfirtöku stofnast skuld við Ríkissjóð Íslands sem nemur yfirtökuverði fasteigna. Stefnt er að því að selja þessar fasteignir og verður skuld við ríkissjóð greidd í samræmi við sölu.

Þróunarfélagið jók hlutfé sitt á árinu 2013 um 280 m.kr. í Seltúni ehf. með fasteigninni að Flugvallarbraut 710. Af því eru 100 m.kr. þegar greiddar með greiðslu útlagðs kostnaðar vegna sjúkrahúsbyggingar að Flugvallarbraut 710, en 180 m.kr. með fasteigninni Flugvallarbraut 710. Samfara aukningunni stofnast skuld við Ríkissjóð Íslands sem nemur 180 m.kr. Skuldin verður gerð upp við sölu Seltúns ehf.

2015

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
Skuld vegna yfirtöku Háskólagarðaeigna árið 2014	7.463.637.810
Greitt til ríkissjóðs vegna sölu á fasteign á árinu 2015	(9.496.935)
	<u>8.083.996.309</u>

16. Frestaður tekjuskattur

Reiknuð skatteign greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	Skatteign	Skattskuld	Skatteign	Skattskuld
Frestaður tekjuskattur í ársbyrjun	2.352.813	(1.621.963)	0	(1.621.963)
Reiknaður tekjuskattur	1.163.782	(53.327.333)	0	(53.327.333)
Tekjuskattur til greiðslu	0	51.391.306	0	51.391.306
Frestaður tekjuskattur í árslok	<u>3.516.595</u>	<u>(3.557.990)</u>	<u>0</u>	<u>(3.557.990)</u>

Skýringar frh.

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru eigendur, dótturfélög og aðilar tengdir þeim.

Kröfur og skuldir móðurfélags gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:	31.12.2015	31.12.2014
Kröfur á tengda aðila		
Seltún ehf., viðskiptakrafa	17.750.000	17.750.000
HGSKIL ehf., viðskiptakröfur	194.269.721	49.969.019
HGSKIL ehf., lán	1.000.000.000	1.000.000.000
HV2 ehf., viðskiptakrafa	180.283.959	80.228.736
HV2 ehf., lán, kaupverð	1.055.421.569	1.055.421.569
	<u>2.447.725.249</u>	<u>2.203.369.324</u>



Próunarfélag Keflavíkurflugvallar | Sími 425 2100 | www.asbru.is

