

Rekstrarfélagið Stæði slhf.

Ársreikningur 2023

Rekstrarfélagið Stæði slhf.

Kennitala 420511-1160

Austurbakka 2, 101 Reykjavík

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	2 - 3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 - 10

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Meginstarfsemi og tilgangur félagsins

Tilgangur félagsins er að annast rekstur bílastæðahúss Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss við Austurhöfnina í Reykjavík.

Félagið er samlagshlutafélag og ósjálfstæður skattaðili. Skattskyldur hagnaður er skattlagður hjá félagsaðilum á grundvelli hlutafjareignar.

Móðurfélag félagsins er Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. (Harpa).

Starfsemin á árinu

Heildarvelta félagsins nam 188,8 milljónum króna á árinu samanborið við 134,9 milljónir króna á árinu 2022. Hagnaður að fjárhæð 10,5 milljónir króna varð á árinu samanborið við hagnað að fjárhæð 24,3 milljónir króna á árinu 2022. Eigið fé í árslok nam 109,6 milljónum króna.

Engir starfsmenn unnu hjá félaginu og hvorki voru inntar af hendi greiðslur fyrir stjórnarsetu né framkvæmdastjórn á árinu. Rekstur bílastæðahússins er í umsjón þjónustuaðila samkvæmt rekstrarleyfissamningi og fjármálaleg umsýsla félagsins er í höndum móðurfélagsins Hörpu samkvæmt þjónustusamningi.

Tekjur félagsins jukust á milli ára vegna skilvirkara gjaldtökukerfis, bættrar nýtingar og nauðsynlegra gjaldskrárhækkana í samhengi við almenna hækkun á bílastæðum í miðborginni. Áfram var unnið að innleiðingu umhverfisvænna lausna s.s. með endurnýjun lýsingar í LED sem er liður í grænum skrefum í samstæðurekstri Hörpu. Húsnæðiskostnaður hækkar í gegnum greiðslu veltutengdrar leigu til eigenda og kostnaður við viðhald jókst á milli ára vegna LED væðingar og nauðsynlegrar endurnýjunar á brunakerfi. Ljóst varð á árinu að ekki verður af fyrirhugaðri stækkun félagsins með aðild eigenda annarra stæða í sameiginlegum bílakjallara en hafinn var undirbúningur að stofnun húsfélags hlutaðeigandi aðila um sameiginleg mál.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

Framtíðarhorfur

Sameiginleg húsfélagsdeild allra eigenda bílastæða í bílahúsinu Austurbakka 2 sem leigð eru út til almennings verður formlega stofnuð. Fjöleignahúsalög og samþykktir munu kveða á um ábyrgðarsvið og skiptingu sameiginlegs rekstrarkostnaðar aðila. Eiginfjárstaða félagsins er sterk og áætlanir gera ráð fyrir að tekjur af starfseminni fari áfram vaxandi.

Ráðstöfun hagnaðar

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði færður á óráðstafað eigið fé og stjórn leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu.

Eignaraðild

Engar breytingar urðu á eignarhaldi félagsins á árinu og eftirfarandi eru tilgreindir allir eigendur þess, fjárhæð nafnverðs hlutafjár og eignarhlutföll í árslok 2023 í samanburði við árslok 2022:

	Hlutfé í árslok 2023		Hlutfé í árslok 2022	
Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf.	3.082.400	77,06%	3.082.400	77,06%
Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar	917.600	22,94%	917.600	22,94%
	<u>4.000.000</u>	<u>100,0%</u>	<u>4.000.000</u>	<u>100,0%</u>

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórnarhættir

Stjórn Stæða slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja uppfærðum „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út 2021. Félagið fylgir starfsreglum stjórnar móðurfélagsins Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Starfsreglur stjórnar móðurfélagsins gilda um öll dótturfélög í samstæðunni og fjallar m.a. um reglur um fundarskóp, þagnarskyldu og upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn. Reglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins ásamt siðareglum stjórnar og starfsmanna. Innri stefnumótun gildir um öll félög samstæðunnar eftir því sem á við miðað við eðli starfseminnar.

Stjórn Rekstrarfélagsins Stæða slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með áritun sinni.

Reykjavík, 8. apríl 2024

Svanhildur Konráðsdóttir
stjórnarformaður

Berglind Ólafsdóttir
meðstjórnandi

Óli Jón Hertervig
meðstjórnandi

Jón Gretar Jónsson
framkvæmdastjóri

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Rekstrarfélagsins Stæðis slhf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi ársreikning Rekstrarfélagsins Stæðis slhf. fyrir árið 2023. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn ber einnig ábyrgð á því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð fagaðila

Ábyrgð okkar felst í ályktun þeirri sem við látum í ljós á ársreikningnum. Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal um könnun ISRE 2400 (Revised). Samkvæmt þeim staðli ber okkur að álykta um hvort eitthvað hafi komið í ljós við könnunina sem fær okkur til að efast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka. Staðallinn krefst þess einnig að við hlítum viðeigandi ákvæðum siðareglna.

Könnun ársreikninga í samræmi við ISRE 2400 (Revised) er verkefni sem felur í sér takmarkaða staðfestingu. Könnun felur fyrst og fremst í sér fyrirspurnir til starfsmanna ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum eftir því sem við á og mati okkar á framlögðum gögnum.

Þær aðgerðir sem framkvæmdar eru við könnun eru mun minni en þær sem framkvæmdar eru við endurskoðun sem unnin er samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós endurskoðunarálit.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi ársreikningur gefi ekki glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 8. apríl 2024

PricewaterhouseCoopers ehf.

Valgerður Kristjánsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýringar	2023	2022
Rekstrartekjur			
Rekstrarleyfistekjur		188.808.358	134.909.680
Rekstrargjöld			
Húsnæðiskostnaður	2	183.647.879	111.121.337
Annar rekstrarkostnaður	3	4.108.069	2.968.826
		<u>187.755.948</u>	<u>114.090.163</u>
Rekstrarhagnaður		1.052.410	20.819.517
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		9.433.098	3.442.420
Vaxtagjöld		(7.973)	(8.471)
		<u>9.425.125</u>	<u>3.433.949</u>
Hagnaður ársins		<u><u>10.477.535</u></u>	<u><u>24.253.466</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýringar	31.12.2023	31.12.2022
Veltuffjármunir			
Viðskiptakröfur		24.573.010	18.476.218
Aðrar skammtímakröfur		16.300.796	8.241.127
Handbært fé		178.110.296	142.315.995
		<u>218.984.102</u>	<u>169.033.340</u>
Eignir samtals		<u>218.984.102</u>	<u>169.033.340</u>
 Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		4.000.000	4.000.000
Lögbundinn varasjóður		1.000.000	1.000.000
Óráðstafað eigið fé		104.620.935	94.143.400
	4	<u>109.620.935</u>	<u>99.143.400</u>
Skuldir			
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir		4.823.071	2.090.724
Skuld við tengda aðila	5	104.540.096	67.799.216
		<u>109.363.167</u>	<u>69.889.940</u>
Skuldir samtals		109.363.167	69.889.940
Eigið fé og skuldir samtals		<u>218.984.102</u>	<u>169.033.340</u>
Aðrar upplýsingar	6,7		

Sjóðstreymi ársins 2023

	Skýringar	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Hagnaður ársins		10.477.535	24.253.466
Hækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(14.156.461)	(6.535.804)
Hækkun rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		<u>2.732.347</u>	<u>1.212.705</u>
		<u>(11.424.114)</u>	<u>(5.323.099)</u>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>(946.579)</u>	<u>18.930.367</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Skuldir við tengda aðila, breyting		36.740.880	12.584.023
Hækkun á handbæru fé		35.794.301	31.514.390
Handbært fé í byrjun árs		<u>142.315.995</u>	<u>110.801.605</u>
Handbært fé í árslok		<u><u>178.110.296</u></u>	<u><u>142.315.995</u></u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Rekstrarfélagið Stæði slhf. er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur félagsins er að Austurbakka 2, 101 Reykjavík.

Félagið er hluti af samstæðu en móðurfélag þess er Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., Austurbakka 2, 101 Reykjavík.

2. Húsnæðiskostnaður

Húsnæðiskostnaður greinist þannig:	2023	2022
Húsaleiga	155.999.988	93.999.988
Þjónustusamningar vegna húsnæðis	1.086.153	1.270.807
Öryggisgæsla	0	229.806
Viðhaldskostnaður	26.516.813	15.582.173
Annar húsnæðiskostnaður	44.925	38.563
	<u>183.647.879</u>	<u>111.121.337</u>

3. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
Umsýslukostnaður skv. þjónustusamningi við Hörpu	2.448.473	2.248.625
Reikningsleg aðstoð	486.696	405.675
Lögfræðileg aðstoð	0	176.715
Önnur aðkeypt sérfræðiþjónusta	1.118.295	0
Annar stjórnunarkostnaður	54.605	137.811
	<u>4.108.069</u>	<u>2.968.826</u>

4. Eigið fé

Hlutfé

Skráð hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er að fjárhæð kr. 4.000.000 sem er óbreytt frá fyrra ári.

Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði.

Lögbundinn varasjóður

Fært hefur verið tillag í lögbundinn varasjóð sem nemur 25% af hlutfé í árslok í samræmi við ákvæði laga 2/1995 um hlutfélög.

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Hreyfingar 2022:				
Staða í ársbyrjun	4.000.000	1.000.000	69.889.934	74.889.934
Hagnaður ársins	0	0	24.253.466	24.253.466
Staða í árslok	<u>4.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>94.143.400</u>	<u>99.143.400</u>
Hreyfingar 2023:				
Staða í ársbyrjun	4.000.000	1.000.000	94.143.400	99.143.400
Hagnaður ársins	0	0	10.477.535	10.477.535
Staða í árslok	<u>4.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>104.620.935</u>	<u>109.620.935</u>

Skýringar

5. Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar félagsins eru hluthafar, stjórn félagsins, framkvæmdastjóri, nánir fjölskyldumeðlimir fyrrgreindra aðila og aðilar sem hafa umtalsverð áhrif sem stórir hluthafar í félaginu. Þessi skilgreining er byggð á settum reikningsskilareglum. Eftirfarandi viðskipti voru við tengda aðila á árinu:

Viðskipti við tengda aðila á árinu greinast þannig:	2023	2022
Harpa, húsaleiga og húsaleiguuppgjör	120.214.608	72.437.408
Bílastæðasjóður, húsaleiga og húsaleiguuppgjör	35.785.380	21.562.580
	<u>155.999.988</u>	<u>93.999.988</u>
Harpa, umsýsluþóknun	2.448.473	2.248.625
Kröfur og skuldir við tengda aðila í árslok greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Skuldir við tengda aðila	104.540.096	67.799.216

Engin niðurfærsla hefur verið færð vegna krafna á tengda aðila.

6. Aðrar upplýsingar

Skattamál

Samkvæmt stofnsamningi félagsins er það ósjálfstæður skattaðili. Skattskyldur hagnaður er skattlagður hjá félagsaðilum á grundvelli hlutafjäreignar.

7. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

7.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settur fram í íslenskum krónum. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem eru þær sömu og árið á undan. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

7.2 Innlausn tekna

Tekjur eru færðar þegar eignarréttur og áhætta hefur færst yfir til kaupanda og hægt er að meta fjárhæðina með ábyggilegum hætti. Tekjur eru færðar á gangvirði móttækis gagngjalds eða kröfu, og endurspeglar móttækna fjárhæð fyrir selda vöru eða þjónustu að frádregnum afslætti, vöruskilum og virðisaukaskatti.

Sala á þjónustu

Tekjur af veittri þjónustu eru færðar á því tímabili þegar þjónustan er veitt í hlutfalli við stöðu verks á uppgjörstigi. Staða verks tekur mið af raunverulegri veittri þjónustu sem hlutfall af heildarþjónustu sem veita skal.

7.3 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við upphaflega ávöxtunarkröfu skuldabréfaeignar og áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna og viðskiptakrafna eru tekjufærðar nema vafi leiki á um innheimtu þeirra.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í ÍSK á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í árslok.

Skýringar

7. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir, framhald

7.4 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókum félagsins.

7.5 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymi samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

7.6 Hlutfé

Almennt hlutfé er flokkað sem eigið fé.

7.7 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.