

# **Rekstrarfélagið Stæði slhf.**

**Ársreikningur 2022**

**Rekstrarfélagið Stæði slhf.**

Kennitala 420511-1160

Austurbakka 2, 101 Reykjavík

**Efnisyfirlit**

**bls.**

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra .....	<b>2</b>
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	<b>4</b>
Rekstrarreikningur .....	<b>5</b>
Efnahagsreikningur .....	<b>6</b>
Sjóðstreymi .....	<b>7</b>
Skýringar .....	<b>8 - 10</b>

# 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 hlutfjárreignar.

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

## Starfsemin á árinu

Heildarvelta félagsins nam 134,9 milljónum króna á árinu samanborið við 81,6 milljónir króna á árinu 2021. Hagnaður að fjárhæð 24,3 milljónir króna varð á árinu samanborið við hagnað að fjárhæð 7 milljónir króna á árinu 2021. Eigið fé í árslok nam 99,1 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.

Nýtt og skilvirkara gjaldtökukerfi var tekið í notkun í bílahúsi Hörpu sem skilaði auknum tekjum auk þess að bæta verulega þjónustu við gesti. Jafnframt voru settar upp 13 nýjar rafhleðslustöðvar í samvinnu við ON og er það liður í grænum skrefum í samstæðurekstri Hörpu. Undirbúningur fyrir samrekstur á bílahúsi lóðarhafa við Austurbakka 2 hélt áfram.

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

Stefnt er að samrekstri á bílastæðahúsi og mögulegri stækkun félagsins með aðkomu fleiri hluthafa sem eiga bílastæði í bílakjallara við Austurhöfn og að sú breyting taki gildi á árinu 2023.

## 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 hlutfjár og eignarhlutföll í árslok 2022 í samanburði við árslok 2021:

	Hlutfé í árslok 2022		Hlutfé í árslok 2021	
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>

## 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 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 Stæðis slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með áritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2023

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 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

### Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2400, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á ársreikningum. Samkvæmt honum ber okkur að skipuleggja og haga könnuninni þannig að viðunandi staðfesting fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit byggt á endurskoðun.

### Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi ársreikningur gefi ekki glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 30. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers ehf**

Valgerður Kristjánsdóttir  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýringar	2022	2021
<b>Rekstrartekjur</b>			
Bílastæðatekjur .....		132.151.007	79.833.769
Aðrar tekjur .....		<u>2.758.673</u>	<u>1.751.151</u>
		134.909.680	81.584.920
<b>Rekstrargjöld</b>			
Húsnæðiskostnaður .....	2	111.121.337	71.388.807
Annar rekstrarkostnaður .....	3	<u>2.968.826</u>	<u>3.837.115</u>
		114.090.163	75.225.922
<b>Rekstrarhagnaður</b>			
		20.819.517	6.358.998
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur .....		3.442.420	357.005
Vaxtagjöld .....		<u>(8.471)</u>	<u>(743)</u>
		3.433.949	356.262
<b>Hagnaður ársins</b>			
		<u>24.253.466</u>	<u>6.715.260</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýringar	31.12.2022	31.12.2021
<b>Veltuffjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....		18.476.218	12.095.435
Aðrar skammtímakröfur .....		8.241.127	8.086.106
Handbært fé .....		142.315.995	110.801.605
		<u>169.033.340</u>	<u>130.983.146</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>169.033.340</u>	<u>130.983.146</u>
 <b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		4.000.000	4.000.000
Lögbundinn varasjóður .....		1.000.000	1.000.000
Óráðstafað eigið fé .....		94.143.400	69.889.934
	4	<u>99.143.400</u>	<u>74.889.934</u>
<b>Skuldir</b>			
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir .....		2.090.724	878.019
Skuld við tengda aðila .....	5	67.799.216	55.215.193
		<u>69.889.940</u>	<u>56.093.212</u>
<b>Skuldir samtals</b>		69.889.940	56.093.212
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>169.033.340</u>	<u>130.983.146</u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	7,8		

## Sjóðstreymi ársins 2022

	Skýringar	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Hagnaður ársins .....		24.253.466	6.715.260
Hækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		(6.535.804)	(5.685.438)
Hækkun rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		1.212.705	438.527
		<u>(5.323.099)</u>	<u>(5.246.911)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>18.930.367</u>	<u>1.468.349</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Skuldir við tengda aðila, breyting .....		12.584.023	12.384.000
<b>Hækkun á handbæru fé</b>		31.514.390	13.852.349
Handbært fé í byrjun árs .....		110.801.605	96.949.256
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u><u>142.315.995</u></u>	<u><u>110.801.605</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:	2022	2021
Húsaleiga .....	93.999.988	68.999.990
Þjónustusamningar vegna húsnæðis .....	1.270.807	449.529
Öryggisgæsla .....	229.806	219.373
Viðhaldskostnaður .....	15.582.173	1.677.034
Annar húsnæðiskostnaður .....	38.563	42.881
	<u>111.121.337</u>	<u>71.388.807</u>

## 3. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2022	2021
Umsýslukostnaður skv. þjónustusamningi við Hörpu .....	2.248.625	2.083.169
Reikningsleg aðstoð .....	405.675	890.036
Lögfræðileg aðstoð .....	176.715	422.565
Önnur aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	0	420.038
Afskrifaðar viðskiptakröfur .....	0	7.090
Annar stjórnunarkostnaður .....	137.811	14.217
	<u>2.968.826</u>	<u>3.837.115</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.

## Skýringar

### 4. Eigið fé, framhald

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Hreyfingar 2021:</b>				
Staða í ársbyrjun .....	4.000.000	1.000.000	63.174.674	68.174.674
Hagnaður ársins .....	0	0	6.715.260	6.715.260
Staða í árslok .....	4.000.000	1.000.000	69.889.934	74.889.934
<b>Hreyfingar 2022:</b>				
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 .....	4.000.000	1.000.000	94.143.400	99.143.400

### 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:	2022	2021
Harpa, húsaleiga og húsaleiguuppgjör .....	72.437.408	53.172.406
Bílastæðasjóður, húsaleiga og húsaleiguuppgjör .....	21.562.580	15.827.584
	93.999.988	68.999.990
Harpa, umsýsluþóknun .....	2.248.625	2.083.169
Kröfur og skuldir við tengda aðila í árslok greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021
Kröfur á tengda aðila .....	0	0
Skuldir við tengda aðila .....	67.799.216	55.215.193

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 hlutafjáreignar.

### 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 mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

## Skýringar

### 7. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir, framhald

#### 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 uppgjörsteggi. 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.

#### 7.4 Efnislegar eignir og afskriftir

Efnislegar eignir eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Afskriftir eru reiknaðar samkvæmt beinlínuaðferð til að gjaldfæra mismun á kostnaðarverði og hrakvirði á áætluðum endingartíma eignanna sem hér segir:

Áhöld og tæki ..... 7 ár

Áætlaður endingartími og hrakvirði er endurmetið og aðlagð, ef þörf er á, í lok hvers reikningsárs.

Þegar bókfært verð eigna er hærra en endurheimtanlegt verð þeirra eru eignirnar færðar niður í endurheimtanlegt verð.

Kostnaður vegna viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann verður til. Kostnaður við meiriháttar endurbætur efnislegra eigna er eignfærður þegar endurbæturnar hafa í för með sér að eignir verði hæfari til tekjuöflunar eða nýtingartími verður lengri. Endurbæturnar eru afskrifaðar á áætluðum endingartíma viðkomandi eigna.

#### 7.5 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 bóku félagsins.

#### 7.6 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymi samanstandur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum og skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

#### 7.7 Hlutfé

Almennt hlutfé er flokkað sem eigið fé.

#### 7.8 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.