

**Keflavíkurflugvöllur ohf.**

**Sérfræðiskýrsla vegna  
stofnefnahagsreiknings**

24. apríl 2009

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AFMÖRKUN Á VERKEFNI OG VERKLAG VIÐ MATIÐ</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>MAT EIGNA OG SKULDA KEFLAVÍKURFLUGVALLAR OHF.</b> .....	<b>6</b>
3.1	FASTAFJÁRMUNIR .....	7
3.2	VELTUFJÁRMUNIR .....	12
3.3	AÐRAR EIGNIR.....	12
3.4	LANGTÍMASKULDIR OG SKULDBINDINGAR .....	12
3.5	SKAMMTÍMASKULDIR OG SKULDBINDINGAR .....	14
3.6	EIGIÐ FÉ .....	14
<b>4</b>	<b>REKSTRARÁÆTLANIR</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>VERÐMÆTI SEM AFHENT ERU</b> .....	<b>17</b>

# 1 Inngangur

Alþingi samþykkti þann 11. júní 2008 lög um stofnun opinbers hlutafélags um rekstur Keflavíkurflugvallar o.fl. (nr. 76/2008). Samkvæmt þeim er samgönguráðherra heimilt að stofna opinbert hlutafélag um rekstur Keflavíkurflugvallar og Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar. Í því skyni er heimilt að leggja til félagsins eignir, réttindi, skuldir og skuldbindingar eftir því sem nánar greinir í lögnum. Við stofnun félagsins skal allt hlutafé þess vera í eigu íslenska ríkisins og skal sala þess og ráðstöfun óheimil.

Tilgangur félagsins er að annast rekstur, viðhald og uppbyggingu Keflavíkurflugvallar sem borgaralegs alþjóðaflugvallar auk hagnýtingar flugvallarsvæðisins í þágu öryggis- og varnartengdrar starfsemi og þjóðlegra skuldbindinga ríkisins. Enn fremur skal félagið annast rekstur, viðhald og uppbyggingu Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar, þ.m.t. rekstur verslana með tollfrjálsar vörur á flugvallarsvæðinu, starfsemi sem er í beinum tengslum við flugrekstur, rekstur flugvalla og flugstöðvar og aðra starfsemi sem nauðsynlegt er að sé innan haftasvæðis flugverndar. Þá er félaginu heimilt að standa að stofnun annarra félaga og fyrirtækja og gerast eignaraðili að öðrum félögum og fyrirtækjum, þ.m.t. er þátttaka í félagi sem ætlað er að annast atvinnuuppbyggingu á nærsvæði flugvallarins

Í lögnum kemur fram að utanríkisráðherra sé heimilt að gera samning við félagið um not þess af öryggissvæðinu á Keflavíkurflugvelli og mannvirkjum í eigu Atlantshafsbandalagsins (NATO). Félaginu ber í starfsemi sinni að virða og standa við þær þjóðréttarlegu skuldbindingar á sviði öryggis- og varnarmála sem íslensk stjórnvöld hafa undirgengist og kunna síðar að undirgangast og varða flugvallarsvæðið og Flugstöð Leifs Eiríkssonar. Utanríkisráðherra er þannig heimilt að beina fyrirmælum til félagsins er varða hagnýtingu flugvallarsvæðisins í þágu varnartengdrar starfsemi og framkvæmd og efndir alþjóðasamninga og þjóðréttarlegra skuldbindinga ríkisins á sviði öryggis- og varnarmála.

Á stofnfundi hlutafélags sem haldinn var 26. júní 2008 skipaði samgönguráðherra félaginu stjórn sem starfar fram að fyrsta aðalfundi, auk þess sem þar voru afgreiddar stofnyfirlýsing og samþykktir fyrir félagið. Félagið var stofnað með hlutafé að fjárhæð 10 m.kr. sem greiddust úr ríkissjóði. Samgönguráðherra er síðan heimilt í samráði við fjármálaráðherra að leggja til hlutafélags eignir, búnað, skuldir og skuldbindingar sem tilheyra rekstri Flugmálastjórnar Keflavíkurflugvallar (FMK) og Flugstöð Leifs Eiríkssonar ohf. (FLE), þ.e. flugstöðina sjálfa ásamt öllu því sem henni fylgir, eignir, viðskiptavild, réttindi, skuldir og skuldbindingar. Þá er fjármálaráðherra heimilt að leggja til félagsins aðrar eignir ríkisins á flugvallarsvæðinu. Meta skal eignir, búnað, réttindi,

skuldir og skuldbindingar og láta leggja mat á hvert stofnhlutafé opinbera hlutafélagsins skuli vera miðað við 1. janúar 2009. Ríkisendurskoðandi skal staðfesta mat á eignum og skuldum félagsins. Þegar endanlegt mat eigna liggur fyrir skal hlutafé aukið til samræmis á framhaldsstofnfundi og eignir lagðar til félagsins sem stofnhlutafé.

Eftir að lög um Flugmálastjórn Keflavíkurflugvallar, nr. 34/2006, og lög um stofnun hlutafélags um Flugstöð Leifs Eiríkssonar, nr. 76/2000, falla úr gildi, 1. janúar 2009 yfirtekur nýja félagið rekstur og starfsemi beggja eldri aðilanna. Í lögnum kemur fram að ákvæði XIV. kafla laga um hlutafélög gildi ekki um yfirtöku félagsins á Flugstöð Leifs Eiríkssonar ohf. Samhliða yfirtökunni telst Flugmálastjórn Keflavíkurflugvallar lögð niður og starfsemi Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar ohf. slitið, í skilningi 1. mgr. 127. gr. laga um hlutafélög, og réttindi þess og skyldur runnar í heild sinni til hins nýja hlutafélags. Stjórn hins nýja félags skal tilkynna hlutafélagaskrá um yfirtökuna í samræmi við ákvæði 128. gr. laga um hlutafélög. Yfirtakan veitir samningsaðilum, sem breytingin varðar, ekki sérstaka heimild til uppsagnar fyrirbyggjandi samnings sambanda.

## 2 Afmörkun á verkefni og verklag við matið

Sem fyrr segir er í lögum um stofnun opinbers hlutafélags um rekstur Keflavíkurflugvallar o.fl. kveðið á um að ríkisendurskoðandi staðfesti mat á eignum og skuldum Keflavíkurflugvallar ohf. Í því sambandi er eðlilegt að horfa til 6. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 þar sem eru ákvæði um mat eigna sem hlutafélag tekur við sem greiðslu á stofnfé. Þessi ákvæði gilda um stofnun hlutafélaga í eigu ríkisins nema annað sé tekið fram í lögum sem kunna að vera sett sérstaklega um stofnun hvers félags.

Fyrirnefnd lagagrein kveður á um að eigi hlutafélag að taka við verðmætum skv. 1. eða 2. tölul. 1. mgr. 5. gr. laganna, þ.e. ef hluti má greiða með öðrum verðmætum en reiðufé eða ef hlutafélagið skal taka við slíkum verðmætum gegn greiðslu í öðru en hlutum, frá stofnendum eða öðrum, skuli sérfræðiskýrsla fylgja stofnsamningi. Skýrslan skal geyma:

1. Lýsingu á hverri greiðslu eða því sem tekið er við.
2. Upplýsingar um aðferðina sem notuð er við matið.
3. Tilgreiningu á endurgjaldi fyrir það sem tekið er við.
4. Yfirlýsingu um að hið tiltekna verðmæti svari a.m.k. til hins umsamda endurgjalds, þar á meðal nafnverðs þeirra hluta sem gefa skal út að viðbættu hugsanlegu álagi vegna yfirverðs.

Endurgjaldið má ekki vera hærra en nemur þeirri fjárhæð sem bókfæra má verðmæti þessi til eignar í reikningum félagsins.

Verkefni Ríkisendurskoðunar fólst í að staðfesta mat á eignum og skuldum sem lagðar eru til Keflavíkurflugvallar ohf. (KEF) og árita stofnefnahagsreikning fyrir hið nýja hlutafélag. Aflað var upplýsinga hjá fulltrúum samgönguráðuneytis, fjármálaráðuneytis, FLE og FMK.

Í meginatriðum er verðmat byggt á bókfærðu verði þeirra eigna og skulda sem KEF tekur yfir. Hliðsjón var höfð af verðmæti sem gert var á flugstöðvarbyggingu og virðisrýrnunarprófum eigna. Í þeim tilvikum sem yfirteknar eignir höfðu ekki verið bókfærðar var matsverð (fasteignamat), að teknu tilliti til ætlaðs notagildis, lagt til grundvallar. Afnotaréttindi vegna flugbrauta voru metin miðað við 30 ára gjaldfrjáls afnot (núvirði leigugreiðsla) miðað við tiltekna ávöxtunarkröfu. Loks var horft til þess hvort ætla mætti að virði rekstrarins gæti staðið undir verðmat eigna. Nánar er fjallað um forsendur að baki þessum matsaðferðum síðar í skýrslunni.

### 3 Mat eigna og skulda Keflavíkurflugvallar ohf.

Við mat eigna og skulda sem færðust til Keflavíkurflugvallar ohf. (KEF) þann 1. janúar 2009 voru lagðir til grundvallar efnahagsreikningar Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar ohf., samstæðu (FLE) og Flugmálastjórnar á Keflavíkurflugvelli (FMK) 31. desember 2008, að teknu tilliti til breytinga sem rétt þótti að gera og gerð er grein fyrir hér á eftir.

Báðir ársreikningarnir eru áritaðir af endurskoðunarskrifstofu sem annast endurskoðun þeirra í umboði Ríkisendurskoðunar. Fyrirvari er í áritun ársreiknings FLE vegna þess að virðisrýrnunarpróf var ekki gert og því gátu endurskoðendur ekki aflað sér nægra gagna til að leggja mat á virði viðskiptavildar í lok árs 2008.<sup>1</sup> Í áritun kemur að öðru leyti fram að ársreikningarnir gefi glögga mynd af afkomu viðkomandi aðila á árinu 2008, efnahag þeirra 31. desember 2008 og breytingum á handbæru fé á árinu 2008, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju á Íslandi. Ársreikningur FMK fyrir árið 2008 er saminn samkvæmt reikningsskilareglum og venjum sem gilda um B-hluta ríkisreiknings, sbr. lög um fjárreiður ríkisins nr. 88/1997, en þær eru í meginatriðum í samræmi við reikningsskilavenjur sem gilda almennt um fyrirtæki.

Einnig liggur fyrir endurskoðaður ársreikningur KEF fyrir tímabilið 26. júní til 31. desember 2008.

Samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2008 námu heildareignir samstæðu FLE 20.683,0 m.kr., þar af eru fastafjármunir 19.415,6 m.kr. og veltufjármunir 1.267,4 m.kr. Heildarskuldir námu á sama tíma 21.011,8 m.kr. og eigið fé var því neikvætt um 328,7 m.kr.

Heildareignir FMK námu á sama tíma 1.361,0 m.kr., þar af eru fastafjármunir 700,1 m.kr. og veltufjármunir 660,9 m.kr. Heildarskuldir voru 547,6 m.kr. og eigið fé 813,4 m.kr.

FLE er skattskyld hlutafélag sem hefur verið í rekstri í nokkur ár, en FMK er óskattskyld ríkisfyrirtæki. Samkvæmt bráðabirgðaákvæði I í lögum nr. 76/2008 gilda ákvæði XIV. Kafla laga um hlutafélög ekki um yfirtöku félagsins á FLE og telst FLE slitið við yfirtökuna í skilningi 1. mgr. 127. gr. XIV. kafla hlutafélagalaga og réttindi og skyldur runnar í heild sinni til hins nýja hlutafélags. Skal stjórn félagsins tilkynna hlutafélagaskrá yfirtökuna í samræmi við 128. gr. sömu laga. Samkvæmt tilvitnuðu bráðabirgðaákvæði er

<sup>1</sup> Ákvörðun um að láta ekki gera sérstakt virðisrýrnunarpróf var tekin í samráði við Ríkisendurskoðun. Í ljósi þess að rekstri FLE í þáverandi mynd var hætt og jafnframt ákveðið að færa ekki lengur upp slíka viðskiptavild hjá KEF var talið ástæðulaust að láta framkvæma slíkt próf hjá FLE.

ekki gerð samrunaáætlun, en að öðru leyti skal gera hlutafélagaskrá grein fyrir yfirtökunni á grundvelli samrunakafla hlutafélagalaga.

Gert er ráð fyrir því að efnahagsreikningar FLE og FMK flytjist yfir í hið nýja félag á þeim reikningsskilalegu forsendum sem þeir eru byggðir á með hliðstæðum hætti og um samruna sé að ræða á grundvelli hlutafélagalaga. Þannig verða varanlegir rekstrarfjármunir afskrifaðir hjá hinu nýja félagi af upphaflegu stofnverði með sama hætti og gert hefur verið. Aðrar eignir og eignfærð nýtingarréttindi verða eignfærð á matsverði eins og nánar er lýst síðar í þessum kafla.

Hið nýja félag yfirtekur allar skattaréttarlegar skyldur og réttindi FLE við samrunann á grundvelli 1. mgr. 51. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Hins vegar mynda yfirteknir varanlegir rekstrarfjármunir frá FMK nýtt stofnverð til afskrifta samkvæmt lögum um tekjuskatt þar sem ekki var um tekjuskatts-skyldan aðila að ræða. Sama er að segja um aðrar eignir sem ríkissjóður leggur félaginu til.

### 3.1 Fastafjármunir

#### *Fastafjármunir yfirteknir frá FLE ohf.*

Varanlegir rekstrarfjármunir hjá FLE eru bókfærðir á 16.948,5 m.kr. í ársreikningi 31.12.2008. Þeir sundurliðast þannig:

Fasteignir (flugstöðvarbygging)	13.162,3 m.kr.
Landgöngubrýr	318,2 m.kr.
Bílastæði	639,7 m.kr.
Innréttingar, búnaður og bifreiðar	2.828,4 m.kr.
Samtals	16.948,5 m.kr.

Fasteignamat fasteigna og lóða nam 12.714,2 m.kr. í árslok 2008. Vátryggingamat fasteigna nam 21.000,4 m.kr. Vátryggingamat véla og tækja nam 3.736,2 m.kr.

Á meðal fastafjármuna er einnig bókfært rekstrarleyfi að fjárhæð 1.916.667 þ.kr. Leyfið er tilkomið vegna réttar til starfrækslu fríhafnar, annarrar verslunar og þjónustu í flugstöðvarbyggingunni. Í skýringum með ársreikningi fyrir árið 2008 kemur fram að í lok reikningsársins 2007 var framkvæmt virðisrýrnunarpróf á rekstrarleyfi félagsins. Við mat á virðisrýrnun er notað vænt fjárstreymi sem fært hefur verið til núvirðis með viðeigandi vaxtaþrósentu. Fjárstreymi var áætlað í samræmi við rekstraráætlanir næsta árs og framreiknaðan framtíðarvöxt næstu 10 árin á eftir. Í fjárstreyminu var gert ráð fyrir að framtíðarvöxtur verði 2% og reiknuð ávöxtunarkrafa heildarfjármagns fyrir skatta var 8,01%. Samkvæmt niðurstöðu virðisrýrnunarprófsins í árslok 2007 hafði rekstrarleyfið ekki orðið fyrir virðisrýrnun.

Forsvarsmenn FLE ohf. fengu Deloitte FAS ehf. til að meta gangvirði (e. fair value) á hluta af varanlegum rekstrarfjármunum félagsins. Deloitte skilaði matsskýrslu sem dagsett er 20. október 2008. Verðmat varanlegra rekstrarfjármuna var ákvarðað samkvæmt þremur aðferðum; endurstofnaðferð, sjóðstreymisaðferð (tekjaaðferð) og uppreiknuðu kostnaðarverði miðað við að ennþá væri beitt fráviksaðferð við gerð reikningsskila. Niðurstöður voru eftirfarandi:

Í m.kr.	Bókfært virði 30.6.2008	Endurstofnaðferð	Sjóðstreymisaðferð	Uppreiknað kostn.v. skv. frá.v.aðferð
Fasteignir	13.892,7	18.418,9	15.535,9	18.725,8
Bílastæði	546,1	722,2	1.107,4	722,2
Aðrir var. rek.fjárm.	2.346,1	2.429,3	2.429,3	2.848,5
Samtals	16.784,9	21.570,5	19.072,6	22.296,5

Í skýrslu Deloitte kemur fram að mögulegt sé að skipta starfsemi FLE í tvær sjóðsskapandi einingar, þ.e. bílastæði og rekstur flugstöðvarbyggingar. Verðmat á varanlegum rekstrarfjármunum liggur á bilinu 19,1 ma.kr. til 22,3 ma.kr. eftir því hvaða aðferð er notuð við útreikninga, lægst sé stuðst við sjóðstreymisaðferð en hæst sé miðað við framreiknað kostnaðarverð skv. fráviksaðferð. Rétt er að taka það fram að niðurstaðan skv. sjóðstreymisaðferð er viðkvæm fyrir þeim forsendum sem gengið er út frá. Þannig myndi verðmátið á fasteignum lækka um 1.781 m.kr. ef meðalvöxtur tekna á næstu árum lækkar úr 6,1% í 5,1%. Það myndi á hinn bóginn hækka um 1.904 m.kr. ef vöxturinn færi úr 6,1% í 7,1%.

Í ljósi þess að talsverð óvissa er um þróun ýmissa rekstrarforsendna hjá félaginu á næstu árum sem aftur hafa áhrif á fjárhagsstöðu þess er eðlilegt að gæta varúðarsjónarmiða þegar kemur að eignamati til að forðast ofmat á eigin fé félagsins. Þess vegna er fallist á að taka yfir varanlega rekstrarfjármuni FLE ohf. á bókfærðu verði að viðbættu bókfærðu verðmæti rekstrarleyfisins. Samanlagt bókfært virði varanlegra rekstrarfjármuna og rekstrarleyfisins eins og það var í árslok 2008 nemur 18.865,2 m.kr. sem er rétt rúmlega 200 m.kr. lægri fjárhæð en niðurstaða lægsta verðmatsins. Rétt er að fram komi að hækkað bókfært mat fasteigna þýðir nokkru hærri fyrningar en áður.

Reiknuð skattinneign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps FLE nemur 541,5 m.kr. í árslok 2008, en það færast yfir í hið nýja félag sem tekur við öllum skattaréttarlegum skyldum og réttindum eins og áður er komið fram.

Loks yfirtekur nýja félagið skuldabréfaeign FLE sem bókfærð er á 8,8 m.kr. í árslok 2008.



## *Fastafjármunir yfirteknir frá FMK*

Varanlegir rekstrarfjármunir hjá FMK eru bókfærðir á 700,1 m.kr. í ársreikningi 31.12.2008. Þeir sundurliðast þannig:

Fasteignir og veitukerfi	272,4 m.kr.
Flugvallarbúnaður	311,3 m.kr.
Innréttingar, tæki og bifreiðar	113,4 m.kr.
Samtals	700,1 m.kr.

Ekkert endurmat á verðmæti hefur verið gert á varanlegum rekstrarfjármunum sem nýja félagið yfirtekur frá FMK og er ekki talin þörf á að ráðast í slíkt endurmat. Þess í stað eru varanlegir rekstrarfjármunir teknir yfir á bókfærðu verði í árslok 2008 skv. ársreikningi og að árlegar fyrningar reiknist áfram af upphaflegu stofnverði.

FMK hefur haft til afnota ýmsar fasteignir sem áður voru í eigu bandaríkjahers en eru núna í eigu íslenska ríkisins. Þessar eignir hafa hvorki verið bókfærðar né færðar á eignaskrá. Þær verða lagðar til KEF.

KEF yfirtekur umræddar fasteignir á 323,0 m.kr. Fasteignamat (hús- og lóðamat) þessara eigna nemur samtals 410,7 m.kr. Vátryggingaverðmæti (brunabótamat) er samtals 1.094,1 m.kr. Tíu af þessum eignum, sem taldar eru nýttast félaginu að fullu, eru yfirteknar á fasteignamatsverði (húss og lóðar), en tvær aðrar eignir á 50% af fasteignamati þar sem notagildi þeirra fyrir KEF er takmarkað. Þrjár eignir sem ekki hafa fasteignamat eru yfirteknar á engu verði.

Þessu til viðbótar yfirtekkjur KEF ýmislegt lausafé, þ.e. innréttingar, húsbúnað, tæki og tölvubúnað sem bandaríkjaher skildi eftir, eru núna í eigu íslenska ríkisins en FMK hefur til afnota. Starfsmenn FMK hafa metið að verðmæti þessara eigna sé samtals 47.095 þ.kr. og er gengið út frá því verði við yfirtöku til KEF.

## *Fastafjármunir yfirteknir frá Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar*

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar hf. (KADECO) hefur haft umsjón með fasteignum á Keflavíkurflugvelli sem bandarísk stjórnvöld afsöluðu til íslenska ríkisins við lokun herstöðvarinnar á Keflavíkurflugvelli árið 2006. Markmið og tilgangur félagsins er að leiða þróun og umbreytingu á fyrrum varnarsvæðinu á Keflavíkurflugvelli til borgaralegra nota. Í því skyni var félaginu m.a. falið að 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.

Stjórnvöld hafa ákveðið að leggja KEF til þann hluta þeirra fasteigna sem verið hafa í umsjón Þróunarfélagsins og eru innan flugvallarsvæðisins. Byggingarfulltrúi í samráði við Fasteignaskrá Íslands (áður Fasteignamat

ríkisins) lauk á árinu 2007 við gerð fasteigna- eða brunabótamats fyrir fasteignir á varnarsvæðinu. Samanlagt fasteignamat fasteigna og lóða nemur 1.017,8 m.kr. og váttryggingarverðmæti (brunabótamat) er 2.793,9 m.kr.

Próunarfélagið lét fasteignasala verðmeta fasteignir sem félagið fékk til umsjónar og er það mat dagsett 23. apríl 2007. Flugskýli (eign nr. 885) var metin á 1.260 m.kr., skrifstofuhúsnæði (eign nr. 839) var metin á 217,5 m.kr. og þjónustubygging (eign nr. 881) var metin á 56,7 m.kr. Tekið var fram að mat á söluverði eignanna væri gert með hliðsjón af fyrirbyggjandi matsgögnum, skoðun fasteignanna, könnun á söluverði sambærilegra eigna á sama svæði og aðstæðum á fasteignamarkaði þegar matið var unnið.

Fyrir liggur að KEF yfirtekur umræddar fasteignir á mun lægra verði en samkvæmt ofangreindum mötum eða samtals á 312,2 m.kr. allar eignirnar. Þrjár eignir eru yfirteknar á matsverði sem svarar til fasteignamats bæði húsa og lóða. Tvær eignir eru yfirteknar á matsverði sem svarar til fasteignamats lóða og er það gert þar sem ekki er gert ráð fyrir að félagið geti haft not af öðru en lóðunum. Ekki eru heldur talin verðmæti í að ráðstafa umræddum eignum til annarra aðila. Tvær eignir sem ekki hafa fasteignamat eru yfirteknar á engu verði. Helstu rökin fyrir því að taka eignir yfir á þetta lágu verði eru þær að ekki hefur tekist að selja umræddar eignir þrátt fyrir viðleitni í þá veru. Þá virðist mega slá því föstu að söluhorfur verði ennþá lakari á næstu árum. Til að gæta ýtrustu varúðarsjónarmiða eru eignir því færðar yfir á eins lágu matsverði og talið er ásættanlegt.

Engar sérstakar kvaðir hvíla á þessum fasteignum að öðru leyti en því að þær eru innan flugvallarsvæðisins sem takmarkar notkunarmöguleika þeirra t.d. vegna aðgangstakmarkana.

### *Afnotaréttur flugbrauta og fasteigna sem voru í umsjá Varnarmálastofnunar*

Samkvæmt viljayfirlýsingu sem undirrituð var af samgönguráðherra og utanríkisráðherra 31. desember 2008 tekur KEF yfir afnot tilgreindra flugbrauta og mannvirkja sem verið hafa á ábyrgð Varnarmálastofnunar. Skal samkomulag um afnotin gilda til 30 ára hið minnsta. Ekkert gjald verður innheimt fyrir afnotin og aðilar á vegum NATO hafa rétt til nýtingar án endurgjalds. Þá skal KEF í starfsemi sinni virða og standa við þjóðréttarlegar skuldbindingar á sviði öryggis- og varnarmála sem íslensk stjórnvöld hafa undirgengist og kunna síðar að undirgangast og varða flugvallarsvæðið og Flugstöð Leifs Eiríkssonar. Skal gengið frá samningum um útfærslu afnotanna á milli KEF og Varnarmálastofnunar en afnotin eru háð skuldbindingum Íslands sem aðila að NATO.

Afnotarétturinn sem þannig er lagður til félagsins er verðmetinn og mun hann síðan verða gjaldfærður hjá félaginu hlutfallslega yfir leigutímann. Félagið mun

að auki standa undir kostnaði við rekstur og viðhald eigna samkvæmt nánara samkomulagi.

Til að ákvarða verðmæti afnotaréttarins af flugbrautum var farin sú leið að miða við að árleg leiga fyrir afnot flugbrauta væri 2% af verðmæti flugvallarins og núvirða þá fjárhæð miðað við 4% ávöxtunarkröfu í 30 ár. Verðmæti flugvallarins er metið 16.500 m.kr. Var þar annars vegar stuðst við mat KEF á áætluðu endurstofnverði flugvallarins sem er 16.406 m.kr. Hins vegar liggur fyrir mat verkfræðings hjá Flugstöðum ohf. á endurstofnverði vegna borgaralegs flugvallar í Keflavík (miðað við 45 m breiðar flugbrautir). Samkvæmt því nemur endurstofnverð á flugbrautum og -hlöðum 25.078 m.kr. og miðað við að það verðmat sé afskrifað niður í 65% af endurstofnverði er það 16.301 m.kr. Þar er reyndar miðað við talsvert lægra gengi gjaldmiðla en núna er raunin (þ.e. USD 74,57) og verður því að telja að miðað við núverandi gengi sé um varkært mat að ræða. Að gefnum ofangreindum forsendum er núvirt verðmæti afnotaréttar af flugbrautum metið á 5.706 m.kr. Tekið skal fram að leiguverð og ávöxtunarkrafa er samkvæmt ákvörðun eiganda félagsins.

Árleg leiga	Ávöxtunarkrafa				
	2%	3%	4%	5%	6%
1%	3.695	3.234	2.853	2.536	2.271
2%	7.391	6.468	5.706	5.073	4.542
3%	11.086	9.702	8.560	7.609	6.814
4%	14.782	12.936	11.413	10.146	9.085

Fasteignamat (hús- og lóðamat) fasteigna sem verið hafa í umsjón Varnarmála-stofnunar, en KEF fær til afnota, nemur samtals 596,7 m.kr. Vátrygginga-verðmæti (brunabótamat) er samtals 1.535,2 m.kr. Ef eignarhald þessara fasteigna hefði verið fært til KEF hefðu eignirnar verið lagðar til félagsins á 477,0 m.kr. Þar var miðað við að níu eignir væru teknar yfir á fullu fasteignamatsverði (húss og lóðar), þrjár á 50% af fasteignamatsverði þar sem þær nýtast félaginu aðeins að hluta og ein fasteign væri lögð til félagsins á lóðamati. Í ljósi þess að afnotasamningur (leigusamningur) KEF við Varnarmálastofnun felur í reynd í sér sem næst full yferráð KEF á þessum eignum þykir mega meta afnotaréttinn á verði sem svarar til matsverðs eignanna.

## 3.2 Veltufjármunir

Veltufjármunir eru yfirteknir á bókfærðu verði skv. endurskoðuðum ársreikningum 31.12.2008. Ekki er talin þörf á að breyta mati þessarar eigna í tengslum við yfirtöku þeirra fyrir utan að innbyrðis viðskipti FLE, FMK og KEF eru nettuð.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur FLE nema samtals 601,0 m.kr. Vörubirgðir FLE ohf. eru bókfærðar á 306,8 m.kr. Handbært fé FLE samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum, samtals 359,7 m.kr.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur FMK nema samtals 254,4 m.kr. hjá FMK. Engar vörubirgðir eru bókfærðar hjá FMK. Handbært fé nemur 406,5 m.kr.

Í stofnefnahagsreikningi KEF hefur verið tekið tillit til innbyrðis viðskipta FLE, FMK og KEF. Staðan á milli félaganna var að FLE skuldaði FMK 29,7 m.kr. og FMK skuldaði FLE 0,5 m.kr.

## 3.3 Aðrar eignir

Árið 2003 fól FMK Lögreglustjóranum á Suðurnesjum að annast vopna- og öryggisleit vegna brottfararfarþega. Greiðslur vegna þessa verkefnis hafa verið fjármagnaðar með tekjum af vopnaleitargjaldi sem lagt er á farþega og beinum framlögum frá FMK. Samningi aðila var hins vegar sagt upp af hálfu FMK þar sem FMK taldi sig geta sinnt verkefninu með ódýrari hætti. Viðræður hafa átt sér stað á milli KEF og Lögreglustjórans að KEF taki yfir vopnaleitarbúnað og þær skuldbindingar sem á honum hvíla vegna fjármögnunarleigusamninga en eftirstöðvar hans nema alls 32,3 m.kr. Einnig hefur verið óskað eftir því að KEF taki yfir skuldbindingar vegna starfmannanna sem flytjast frá Lögreglustjóra til KEF, en þar er einkum um að ræða orlofsskuldbindingu að fjárhæð 13,5 m.kr. Aðilar hafa fallist á að KEF kaupi umræddar eignir á verði sem svari til fjárhæðar áhvílandi fjármögnunarleigusamninga 31.12.2008. Hins vegar liggur ekki ennþá fyrir samkomulag um uppgjör vegna áhvílandi orlofs. Forsvarsmenn KEF hafa boðist til að greiða helming skuldarinnar en lögreglustjóraembættið vill að KEF taki á sig kröfuna að fullu. Vegna þessa ágreinings er engin skuld færð í stofnefnahaginn vegna þessa. Það er skilningur KEF að vopnaleitargjaldinu sé m.a. ætlað að standa undir þeim kostnaði sem félagið ber vegna þessara tækjakaupa og að tekið verði tillit til þess við ákvörðun gjaldsins.

KEF yfirtekur ekki aðrar eignir en tilgreindar hafa verið hér að framan.

## 3.4 Langtímaskuldir og skuldbindingar

*Langtímaskuldir og skuldbindingar yfirteknir frá FLE ohf.*

Langtímaskuldir og skuldbindingar FLE nema samtals 19.110,6 m.kr. skv. ársreikningi 31. desember 2008. Að stærstum hluta er um að ræða skuldir við

lánastofnanir vegna byggingar flugstöðvarinnar á sínum tíma. Þessar skuldir eru yfirteknar að fullu af KEF. Skuldir eru að stærstu hluta í erlendum myntum, sbr. neðangreint yfirlit.

Í m.kr.	Gengi	Fjárhæð í erlendri mynt	Fjárhæð í ISK
USD	121,16	33,3	4.035,5
GBP	175,86	6,7	1.173,4
JPY	1,34	2.087,0	2.804,4
SEK	15,60	48,2	752,4
CAD	99,41	14,6	1.453,8
EUR	170,44	30.931,2	5.271,9
CHF	114,24	28,6	3.268,7
ISK			1.309,5
Skuldir samtals			20.069,6
Afborganir á árinu 2009			(959,0)
Samtals langtímaskuldir			19.110,6

Vakin er athygli á því að gengisþróun vegna lána í erlendum myntum var afar óhagstæð á árinu 2008. Styrkist gengi íslensku krónunnar aftur verður til gengishagnaður sem kemur til styrkingar á eigin fé félagsins.

Allar lífeyrisskuldbindingar vegna starfsmanna voru gerðar upp á sínum tíma við lífeyrissjóði með skuldabréfi sem FLE ohf. gaf út. Áunnið orlof starfsmanna hefur verið fært til skuldar í ársreikningi FLE ohf.

#### *Langtímaskuldir og skuldbindingar yfirteknir frá FMK.*

Langtímaskuldir FMK nema 297,7 m.kr. skv. ársreikningi 31.12.2008. Þessar skuldir eru allar í íslenskum krónum.

Lífeyrisskuldbindingar hafa hins vegar ekki verið færðar upp í ársreikningi FMK. Samkvæmt upplýsingum frá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins nam skuldbinding vegna lífeyrisréttinda starfsmanna FMK 874,5 m.kr. KEF mun yfirtaka þá skuldbindingu og verður hún gerð upp með útgáfu skuldabréfs við lífeyrissjóðinn.

Um réttindi og skyldur starfsmanna FMK, m.a. hvað varðar biðlaunarétt, gilda lög um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996. Þá ber nýja félaginu að bjóða starfsmönnum FMK og FLE störf. Samgönguráðherra er þó heimilt að fela Flugstöðum ohf., sem fara með flugleiðsöguþjónustu og flugvallarrekstur að fara með þá flugleiðsöguþjónustu sem var áður á hendi FMK og skal þá bjóða störf þeim starfsmönnum sem störfuðu við flugleiðsöguþjónustu hjá FMK. Ráðherra hefur hins vegar ákveðið að fela Flugstöðum þessi verkefni ekki að svo búnu heldur er til skoðunar hvort sameina megi þessi félög. Lög um réttarstöðu starfsmanna við aðilaskipti að fyrirtækjum, nr. 72/2002, gilda auk þess eftir því sem við á.

Starfsmenn FMK áttu sumir rétt á 6-12 mánaða biðlaunum þægu þeir ekki starf hjá nýja félaginu. Aðeins einn starfsmaður kaus að nýta sér biðlaunaréttinn.

### **3.5 Skammtímaskuldir og skuldbindingar**

Áunnið orlof starfsmanna hefur ekki verið fært til skuldar í ársreikningi FMK en það nam 86,3 m.kr. í árslok 2008. Þessi fjárhæð er þess vegna færð upp sem yfirtekin skuld hjá KEF.

Skammtímaskuldir eru að öðru leyti yfirteknir á bókfærðu verði skv. ársreikningum 31.12.2008. Ekki er talin þörf á að breyta mati þessarar skulda í tengslum við yfirtöku þeirra fyrir utan að innbyrðis viðskipti FLE, FMK og KEF eru nettuð.

Skammtímaskuldir FLE ohf. nema samtals 1.901,1 m.kr. Skammtímaskuldir FMK nema samtals 249,8 m.kr. Að teknu tilliti til áfallins en ófærðs orlofs hjá FMK og kaupa á vopnaleitartækjum nema skammtímaskuldir KEF ohf. því samtals 2.242,9 m.kr. skv. stofnefnahagsreikningi pr. 1.1. 2009.

Krafa hefur verið gerð á hendur FMK um viðurkenningu á bótaskildu vegna vinnuslyss. Einnig liggur fyrir krafa frá fyrirtækinu IGS um endurgreiðslu þjónustugjalda undanfarinna ára á þeirri forsendu að fasteignagjöld hafi átt að standa undir þeim kostnaði. Ekki liggur fyrir um hvaða fjárhæðir hér um ræðir né er þeirra getið í skýringum með ársreikningi FMK fyrir árið 2008.

### **3.6 Eigið fé**

Samkvæmt stofnefnahagsreikningi KEF ohf. nemur eigið fé félagsins samtals 6.382,3 m.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins er 22,08%. Eigið fé skiptist þannig að 4.000,0 m.kr. eru hlutafé og 2.382,3 m.kr. eru lögbundinn varasjóður. Þessi skipting eigin fjár tekur mið af því sjónarmiði að varasjóður félagsins sé nægjanlega stór til að geta mætt hugsanlegum sveiflum í afkomu þess.

## 4 Rekstraráætlanir

Til samanburðar við mat eigna og skulda sem fjallað er um hér að framan var til hliðsjónar skoðað hvort forsendur rekstraráætlanir KEF fyrir næstu 10 ár, þ.e. áranna 2009 - 2018, væru í samræmi við stofnefnahagsreikning félagsins og hvort þær gefa til kynna að félagið sé rekstrarhæft. Tekið skal fram að ekki er hér reiknað út og birt virði á félaginu á grundvelli núvirtis sjóðstreymis.

Hér á eftir er gerð grein fyrir forsendum og niðurstöðum af þessari skoðun. Tekið skal fram að rekstraráætlun er unnin á föstu verðlagi og í þeim tilgangi að leggja mat á rekstrarforsendur og rekstrarhæfni. Þar sem langtímalán eru gengis- og verðtryggð mun fjármagnskostnaður hafa veruleg áhrif í verðbólgu og rekstrarafkoma einstakra ára breytast sem því nemur. Einnig er rétt að hafa hugfast að veruleg óvissa er um þróun ýmissa annarra mikilvægra stærða í rekstraráætluninni, svo sem farþegafjölda, ekki síst vegna þess efnahags-samdráttar sem nú gætir bæði á Íslandi og annars staðar. Áætlunin er auk þess því ónákvæmari sem fjær dregur.

Helstu forsendur rekstraráætlunarinnar eru eftirfarandi:

- Allar tekjur sem verða til á Keflavíkurflugvelli renna til félagsins, þar með talið flugvallarskattur og varaflugvallarskattur. Þjónustusamningur við samgönguráðuneytið stendur undir flugleiðsöguþjónustu. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á núverandi gjaldskrá þar sem ekki liggur fyrir nein stefnumörkun í þeim efnum, nema að litlu leyti.
- Gert er ráð fyrir 2,5% kostnaðarauka frá árinu 2009 til ársins 2018.
- Farþegaspá sem unnin var af KEF er notuð sem grunnur að tekjuáætlun félagsins.
- Gert er ráð fyrir óbreyttu fyrirkomulagi á rekstri Fríhafnarinnar ehf. sem áfram verði dótturfélag KEF. Sala á farþega er áætluð 2.723 kr. og að tekjur aukist í samræmi við farþegaaukningu.
- Lendingargjöld eru reiknuð út frá áætluðum lendingum og er til einföldunar gert ráð fyrir að þau séu 1.000 kr. á hvert lendingartonn.
- Öryggisleitargjald er áætlað 602 kr. fyrir fullorðna og 285 kr. fyrir börn. Gert er ráð fyrir 15% hækkun gjaldsins árið 2012.
- Þjónustusamningur við Varnarmálastofnun skilar félaginu 50 m.kr. tekjum á ári.
- Húsaleigutekjur hækka um 5% til framtíðar. Gert er ráð fyrir að lóðatekjur miðist við að leigja út 440.000 fermetra næstu fimm ár (er núna 420.000 fermetrar).
- Aðrar tekjur, s.s. auglýsingatekjur, námskeiðstekjur, gatnagerðar og byggingarleyfisgjöld o.fl., hækki um 4% á ári.

Forsvarsmenn KEF hafa lagt fram rekstraráætlun til næstu 10 ára. Í þessa áætlun á reyndar eftir að taka tillit til aukinna gjaldfærslna vegna leigusamninga við Varnarmálastofnun o.fl. sem mun leiða til aukins kostnaðar hjá félaginu sem nemur ekki undir 200 m.kr. á ári.

Í rekstraráætluninni er gert ráð fyrir að árlegar fjárfestingar vegna flugvallarins og flugstöðvarbyggingar næstu 10 ár verði samtals 17,9 ma.kr. eða um 1,8 ma.kr. á ári að meðaltali. Forsvarsmenn KEF voru beðnir um að endurmeta fjárfestingarþörfina en hafa ekki talið unnt að lækka hana meira m.a. eigi að vera hægt að halda flugvellið og flugstöðinni í rekstrarhæfu horfi.

Rekstraráætlunin gerir ráð fyrir umtalsverðum samdrætti í vörusölu og lækkaðri framlegð af henni.

Ljóst er að miðað við ofangreindar afskriftir og fjárfestingar þá mun nettó sjóðstreymi félagsins að óbreyttu verða neikvætt um samtals 17,0 ma.kr. á áætlunartímabilinu eða um að jafnaði 1,7 ma.kr. á ári. Ljóst má vera miðað við þetta að félagið hefur ekki bolmagn til þess að standa undir nýjum fjárfestingum með þeim tekjum sem áætlað er að reksturinn muni skila í framtíðinni. Greiðslustaða félagsins getur ekki talist góð. Þannig er lausafjárhlutfall félagsins í upphafi rekstrar 0,75 sem ekki getur talist ásættanlegt.

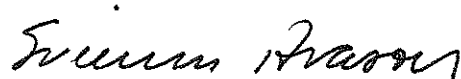
Aðeins ef ekki er gert ráð fyrir neinum fjárfestingum hjá félaginu verður fjárstreymi lítillega jákvætt yfir áætlunartímabilið. En þá verður að teljast frekar óraunhæft að ætla að félagið geti haldið öllum eignum í umsjá þess í fyllilega tekjuaflandi horfi.



## 5 Verðmæti sem afhent eru

Megintilgangur með gerð sérfræðiskýrslu skv. 6. gr. hlutafélagalaga er að tryggja að þau verðmæti sem boðin eru sem endurgjald fyrir hluti standi undir bókfærðu verði þeirra í hinu nýja félagi. Það er bæði gert til að verja hagsmuni annarra hluthafa, þar sem venjan er sú að þeir eru fleiri en einn, en ekki síður með hagsmuni lánardrottna en þeir verða að geta treyst því að þau verðmæti sem skráð eru hjá félaginu séu til staðar og gætu gengið til fullnustu kröfum þeirra ef á reyndi.

Samkvæmt því sem frá greinir hér að framan telur Ríkisendurskoðun með hliðsjón af endurmati eigna að eigið fé félagsins verði nánar tiltekið 6.382.298 þús.kr. sem skiptist þannig að hlutafé er 4.000.000 þús.kr. og lögbundinn varasjóður 2.382.298 þús.kr. Jafnframt lýsir Ríkisendurskoðun því yfir að þannig ákvarðað eigið fé í Keflavíkurflugvelli ohf. svari til þeirra verðmæta sem ríkissjóður leggur félaginu til.



---

Sveinn Arason  
ríkisendurskoðandi

## Stofnefnahagsreikningur 1. janúar 2009

**Eignir**

	KEF 31.12.2008	FLE - Samtæða 31.12.2008	FMK 31.12.2008	Færslur frá ríkinu o.fl.	KEF 1.1.2009
<b>Fastafjármunir</b>					
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	0	18.865.183	700.092	6.897.583	26.462.858
Reiknuð skattinneign og aðrar kröfur .....	0	550.454	0	0	550.454
<b>Fastafjármunir</b>	<b>0</b>	<b>19.415.637</b>	<b>700.092</b>	<b>6.897.583</b>	<b>27.013.312</b>
<b>Veltufjármunir</b>					
Vörubírgðir .....		306.761			306.761
Skammtímakröfur .....	1.347	600.975	254.393	(36.749)	819.966
Handbært fé .....	1.930	359.674	406.498		768.102
<b>Veltufjármunir</b>	<b>3.277</b>	<b>1.267.410</b>	<b>660.891</b>	<b>(36.749)</b>	<b>1.894.829</b>
<b>Eignir alls</b>	<b>3.277</b>	<b>20.683.047</b>	<b>1.360.983</b>	<b>6.860.834</b>	<b>28.908.141</b>

**Eigið fé og skuldir**

	KEF 31.12.2008	FLE - Samtæða 31.12.2008	FMK 31.12.2008	Færslur frá ríkinu o.fl.	KEF 1.1.2009
<b>Eigið fé</b>					
Hlutfé .....	10.000	2.500.000		1.490.000	4.000.000
Lögbundinn varasjóður .....		482.278		1.900.020	2.382.298
Sérstakur endurmatsreikningur .....			203.092	(203.092)	0
Annað eigið fé .....	(16.834)	(3.311.006)	610.325	2.717.515	0
<b>Eigið fé</b>	<b>(6.834)</b>	<b>(328.728)</b>	<b>813.417</b>	<b>5.904.443</b>	<b>6.382.298</b>
					22,08%
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>					
Skuldir við lánastofnanir .....		18.553.989	297.721		18.851.710
Aðrar langtímaskuldir .....		556.657			556.657
Skuld vegna lífeyrisskuldbindinga .....				874.540	874.540
<b>Langtímaskuldir og skuldb.</b>	<b>0</b>	<b>19.110.646</b>	<b>297.721</b>	<b>874.540</b>	<b>20.282.907</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>					
Skammtímaskuldir .....	10.111	942.142	220.253	81.851	1.254.358
Næsta árs afborganir .....		958.987	29.592		988.579
<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>10.111</b>	<b>1.901.129</b>	<b>249.845</b>	<b>81.851</b>	<b>2.242.937</b>
<b>Eigið fé og skuldir alls</b>	<b>3.277</b>	<b>20.683.047</b>	<b>1.360.983</b>	<b>6.860.834</b>	<b>28.908.141</b>