

Vísindagarðurinn ehf.  
Ársreikningur 2021

Vísindagarðurinn ehf.  
Tjarnarbraut 39e  
700 Egilsstöðum  
Kt. 470507-0390

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar

---

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna og útleiga í þágu þekkingarseturs, allt eingöngu til almenningsheilla. Eigendum er óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu.

## Rekstur ársins 2021 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 16,6 millj. kr. á árinu 2021 og hækkuðu um 0,2 millj. kr. milli ára eða um 1%. Tap félagsins á árinu 2021 nam 4,7 millj. kr.

Eigið fé félagsins í árslok nam 149,5 millj. kr. (2020: 147,2 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé félagsins að fjárhæð 238,8 millj. kr. Óheimilt er að úthluta arði til hluthafa á árinu 2022, en vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hluthafar í árslok voru þrír líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2021 var hlutafé í eigu eftirtalinna aðila:

	Eignarhluti
Ríkissjóður Íslands, kt. 540269-6459 .....	52,35%
Múlaping, kt. 660220-1350 .....	47,24%
Samstarf aðila/Þekkingarsetrið, kt. 410607-0420 .....	0,42%
	<hr/> 100,00%

Stjórn Vísindagarðsins ehf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn leggur til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Egilsstaðir, / 2022

Stjórn:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarðsins ehf.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Vísindagarðsins ehf. („félagið“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar á ársreikningnum

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem hún telur nauðsynlegt til að gera henni kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Egilsstaðir, / 2022

**KPMG ehf.**

## Rekstrarreikningur árið 2021

	Skýr.	2021	2020
<b>Rekstrartekjur</b>			
Vörusala .....		16.636.772	16.430.588
		<u>16.636.772</u>	<u>16.430.588</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og launatengd gjöld .....	6	963.151	889.715
Annar rekstrarkostnaður .....		8.381.787	10.505.877
Afskriftir .....	7	9.440.896	8.825.800
		<u>18.785.834</u>	<u>20.221.392</u>
Rekstrartap fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	(	2.149.062)	( 3.790.804)
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vaxtatekjur .....		26.552	30.182
Vaxtagjöld .....	(	2.555.172)	( 2.173.930)
	(	<u>2.528.620)</u>	<u>( 2.143.748)</u>
<b>Tap ársins .....</b>	9	<u>( 4.677.682)</u>	<u>( 5.934.552)</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
<b>Eignir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	7	134.384.928	132.299.749
Fastafjármunir		<u>134.384.928</u>	<u>132.299.749</u>
Aðrar skammtímakröfur .....		524.620	424.074
Handbært fé .....		47.873.850	47.179.135
Veltufjármunir		<u>48.398.470</u>	<u>47.603.209</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>182.783.398</u></u>	<u><u>179.902.958</u></u>
 <b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	8	238.800.000	231.800.000
Ójafnað eigið fé .....		( 89.327.046)	( 84.649.364)
Eigið fé	9	<u>149.472.954</u>	<u>147.150.636</u>
 <b>Skuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	10	30.860.890	31.007.563
Langtímaskuldir		<u>30.860.890</u>	<u>31.007.563</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	10	1.638.631	1.563.407
Viðskiptaskuldir .....		709.440	75.955
Aðrar skammtímaskuldir .....		101.483	105.397
Skammtímaskuldir		<u>2.449.554</u>	<u>1.744.759</u>
Skuldir samtals		<u>33.310.444</u>	<u>32.752.322</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>182.783.398</u></u>	<u><u>179.902.958</u></u>

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2021

	Skýr.	2021	2020
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap ársins .....	9	( 4.677.682)	( 5.934.552)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	7	9.440.896	8.825.800
Áfallnar verðbætur og gengismunur langtímalána .....		1.328.551	996.115
Veltufé frá rekstri		<u>6.091.765</u>	<u>3.887.363</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....		( 100.546)	32.679
Skammtímaskuldir, hækkun .....		<u>629.571</u>	<u>2.148</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		<u>529.025</u>	<u>34.827</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>6.620.790</u>	<u>3.922.190</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....	7	( 11.526.075)	( 7.702.647)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 11.526.075)</u>	<u>( 7.702.647)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutafé .....	9	7.000.000	7.000.000
Afborganir langtímaskulda .....		( 1.400.000)	( 1.541.369)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.600.000</u>	<u>5.458.631</u>
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		694.715	1.678.174
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<u>47.179.135</u>	<u>45.500.961</u>
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		<u><u>47.873.850</u></u>	<u><u>47.179.135</u></u>



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Vísindagarðurinn ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Tjarnarbraut 39e á Egilsstöðum. Starfsemi félagsins felst í rekstri fasteigna og útleigu í þágu þekkingarseturs, allt eingöngu til almenningsheilla.].

## Reikningsskilaaðferðir

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

## 3. Innlausn tekna

Tekjur af vörusölu eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarhald flyst til kaupanda, sem alla jafna er við afhendingu vara. Tekjur af þjónustu eru færðar í rekstrarreikning í hlutfalli við stöðu verks á uppgjörsdegi. Staða verks er metin með hliðsjón af vinnu sem lokið er. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra, tengdan kostnað eða að vörinni verði mögulega skilað.

## 4. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir ..... 25 ár

## 5. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innstæðum sem bundnar eru til skemmri tíma en þriggja mánaða.

## 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
Laun .....	845.262	780.592
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	50.533	44.347
Önnur launatengd gjöld .....	67.356	64.776
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>963.151</u>	<u>889.715</u>

# Skýringar

## 7. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2020.....	216.793.666
Viðbót á árinu .....	7.702.647
Heildarverð 31.12.2020.....	224.496.313
Viðbót á árinu .....	11.526.075
Heildarverð 31.12.2021.....	236.022.388
Afskrifað samtals 1.1.2020.....	83.370.762
Afskriftir ársins .....	8.825.800
Afskrifað samtals 31.12.2020.....	92.196.563
Afskriftir ársins .....	9.440.896
Afskrifað samtals 31.12.2021.....	101.637.459
Bókfært verð 31.12.2020.....	132.299.750
Bókfært verð 31.12.2021.....	134.384.929
Afskriftahlutföll .....	4%

### Veðsetningar

Fasteignir félagsins með bókfært verð 134,4 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum félagsins að eftirstöðvum 32,5 millj. kr. í árslok.

### Fasteignamat og váttryggingarverðmæti

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat
Fasteignir .....	143.660.000	466.350.000
Samtals .....	143.660.000	466.350.000

## 8. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 238,8 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

## 9. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2020.....	224.800.000	( 78.714.812)	146.085.188
Innborgað hlutfé .....	7.000.000		7.000.000
Tap ársins .....	0	( 5.934.552)	( 5.934.552)
Eigið fé 31.12.2020.....	231.800.000	( 84.649.364)	147.150.636
Innborgað hlutfé .....	7.000.000		7.000.000
Tap ársins .....	0	( 4.677.682)	( 4.677.682)
Eigið fé 31.12.2021.....	238.800.000	( 89.327.046)	149.472.954

# Skýringar

## 10. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:	2021	2020
Verðtryggðar skuldir í ISK á gjalddögum til 2041, vextir 4,3% .....	32.499.521	32.570.970
Skuldir við lánastofnanir samtals .....	32.499.521	32.570.970
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 1.638.631)	( 1.563.407)
Skuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi .....	30.860.890	31.007.563

Skuldir félagsins við lánastofnanir eru tryggðar með veði í fasteignum félagsins, öðrum varanlegum rekstrarfjármunum, birgðum og viðskiptakröfum.

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

Afborganir árið 2022/2021 .....	1.638.631	1.563.407
Afborganir árið 2023/2022 .....	1.638.631	1.563.407
Afborganir árið 2024/2023 .....	1.638.631	1.563.407
Afborganir árið 2025/2024 .....	1.638.631	1.563.407
Afborganir árið 2026/2025 .....	1.638.631	1.563.407
Síðar .....	24.306.366	24.753.935
Afborganir langtímalána samtals .....	32.499.521	32.570.970

## 11. Ógreitt hlutafjárloforð

Múlaþing hefur skuldbundið sig til að leggja fram hlutafé til félagsins til jafns við hlut ríkisins, allt að 120,0 millj. kr., fyrir árslok 2022. Í árslok 2021 nam ógreitt hlutafjárloforð 7,2 millj. kr.