Vísindagarðurinn ehf.

Ársreikningur 2019

Vísindagarðurinn ehf.
Tjarnarbraut 39e
700 Egilsstöðum

Kt. 470507-0390

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra 3

Áritun óháðs endurskoðanda 4

Rekstrarreikningur 6

Efnahagsreikningur 7

Sjóðstreymisyfirlit 8

Skýringar 9

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.

Tap varð af rekstri félagsins á árinu 2019 að fjárhæð 2,0 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og eigið fé í árslok nam 146,1 millj. kr. skv. efnahagsreikningi. Vísað er til ársreikningsins varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins nam í árslok 224,8 millj. kr. og hækkaði um 7,0 millj. kr. á árinu. Hlutafé greinist þannig:

Ríkissjóður Íslands, kt. 54269-6459	55,6%
Fljótsdalshérað, kt. 481004-3220	44,0%
Samstarf aðila/Þekkingarsetrið, kt. 410607-0420	0,4%
	100,0%

Stjórn Vísindagarðsins ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Egilsstöðum, 15. apríl 2020

Stjórn:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarðsins ehf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Vísindagarðsins ehf. („félagið“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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 alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. 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 hún 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.:

- 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.

Egilsstöðum, 7. maí 2020

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur		16.287.385	14.867.589
		16.287.385	14.867.589
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	2	618.310	231.015
Annar rekstrarkostnaður		6.752.715	7.200.171
Afskriftir	3	8.671.747	8.311.451
		16.042.772	15.742.637
Rekstrarhagnaður (tap) án fjármunatekna og (fjármagnsgjalda)		244.613	(875.048)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vaxtatekjur		179.530	166.859
Vaxtagjöld		(2.411.497)	(2.752.693)
		(2.231.967)	(2.585.834)
Tap ársins	5	(1.987.354)	(3.460.882)

Efnahagsreikningur 31.desember 2019

	Skýr.	2019	2018
Eignir			
Fasteignir	3	133.422.902	142.094.649
Fastafjármunir samtals		133.422.902	142.094.649
Viðskiptakröfur		0	112.950
Aðrar skammtímakröfur		456.753	215.182
Handbært fé		45.500.961	32.792.615
Veltufjármunir samtals		45.957.714	33.120.747
Eignir samtals		179.380.616	175.215.396
Eigið fé			
Hlutafé		224.800.000	217.800.000
Ójafnað eigið fé		(78.714.812)	(76.727.458)
Eigið fé samtals	5	146.085.188	141.072.542
Langtímaskuldir			
Langtímaskuldir	6	31.599.450	32.261.089
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborgun	6	1.516.774	1.477.607
Viðskiptaskuldir		44.759	270.609
Aðrar skammtímaskuldir		134.445	133.549
Skammtímaskuldir samtals		1.695.978	1.881.765
Eigið fé og skuldir samtals		179.380.616	175.215.396

Sjóðstreymisyfirlit árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
Tap samkvæmt rekstrarreikningi	5	(1.987.354)	(3.460.882)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		8.671.747	8.311.451
Verðbætur		777.528	1.038.023
Veltufé frá rekstri		7.461.921	5.888.592
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(128.621)	40.974
Skammtímaskuldir, lækkun		(224.954)	(247.620)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		(353.575)	(206.646)
Handbært fé frá rekstri		7.108.346	5.681.946
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum		0	(13.511.098)
Fjárfestingarhreyfingar		0	(13.511.098)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborgun langtímalána		(1.400.000)	(1.400.000)
Innborgað hlutafé		7.000.000	7.500.000
Fjármögnunarhreyfingar		5.600.000	6.100.000
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		12.708.346	(1.729.152)
Handbært fé í ársbyrjun		32.792.615	34.521.767
Handbært fé í lok ársins		45.500.961	32.792.615

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum.

b. Rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við eignarhaldstíma rekstrarfjármunarins, þar til 10% niðurlagsverði er náð.

c. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

2. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2019	2018
Laun	261.592	82.500
Stjórnarlaun	275.000	110.000
Lífeyrissjóðsgjöld	36.856	21.725
Önnur launatengd gjöld	44.862	16.790
	618.310	231.015

3. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, greinast þannig:

	Fasteign
Heildarverð 1.1.2019	216.793.666
Afskrifað áður	(74.699.016)
Bókfært verð 1.1.2019	142.094.649
Afskrifað á árinu	(8.671.747)
Bókfært verð 31.12.2019	133.422.902
Viðbót ársins	0
Heildarverð 31.12.2019	216.793.666
Afskrifað samtals	(83.370.763)
Bókfært verð 31.12.2019	133.422.902
Afskriftarhlutföll	4%

4. Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat fasteignar í árslok 2019 nam 136,9 millj. kr. (2018: 136,2 millj. kr.). Brunabótamat fasteignar nam 416,4 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 389,0 millj. kr.).

5. Eigið fé

Yfirlit um eigið fé:

	Hlutafé	Ójafnað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2019	217.800.000	(76.727.458)	141.072.542
Innborgað hlutafé á árinu	7.000.000	0	7.000.000
Tap ársins	0	(1.987.354)	(1.987.354)
Eigið fé 31.12.2019	224.800.000	(78.714.812)	146.085.188

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	Fasteign
Verðtryggt lán á gjalddögum til 2041. Vextir 4,3%	33.116.224
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborganir	33.116.224
Næsta árs afborgun	(1.516.774)
Langtímaskuldir samtals	31.599.450

Framangreind vaxtahlutföll eru í samræmi við gildandi vaxtakjör í árslok 2019 en vaxtakjör breytast miðað við markaðsvexti.

Afborganir af langtímalánum félagsins í árslok greinast þannig á næstu ár:

Árið 2020	1.516.774
Árið 2021	1.516.774
Árið 2022	1.516.774
Árið 2023	1.516.774
Árið 2024	1.516.774
Afborganir síðar	25.532.354
Verðtryggt lán á gjalddögum til 2041. Vextir 4,3%	33.116.224

7. Skattamál

Samkvæmt samþykktum félagsins má einungis ráðstafa hagnaði og eigum félagsins til almannaheilla og er eigendum óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu. Félagið er því undanþegið tekjuskatti, sbr. 4. tölul. 4. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

8. Atburðir eftir lok reikningsskiladag

Covid-19 heimsfaraldurinn sem nú gengur yfir mun hafa veruleg áhrif á mörgum sviðum um allan heim þar með talið efnahagsleg. Veruleg óvissa ríkir um endanlega áhrif faraldursins s.s. vegna óvissu um hve lengi hann mun vara og hver áhrifin verða eftir að honum lýkur.

Það er mat stjórnenda að faraldurinn mun að óbreyttu ekki hafa áhrif á tekjur félagsins til skemmri tíma litið en erfitt er að leggja mat á áhrif hans til lengri tíma í ljósi framangreindrar óvissu en meta greiðsluhæfi þess þó ekki skert en.

9. Önnur mál

Fljótsdalshérað 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 2019 nam ógreitt hlutafjárloforð 21,2 millj. kr.

Sundurliðanir

Annar rekstrarkostnaður:	**2019**	**2018**
Fasteignagjöld og lóðarleiga	3.015.702	2.881.232
Viðhald fasteignar	899.558	1.595.439
Vátryggingar	815.738	671.652
Endurskoðun, reikningsskil, skattar og önnur sérfræðiþjónusta	626.687	549.780
Hiti	425.115	379.586
Sorphirða og sorplosun	372.955	172.372
Bókhaldsþjónusta	253.180	174.440
Rafmagn	169.655	103.625
Annar kostnaður	60.421	28.820
Rekstur sameignar	54.456	89.968
Bankakostnaður, þjónustugjöld	20.818	21.525
Útvarpsgjald	17.500	17.100
Burðargjöld / Flutningur	14.700	11.990
Tölvuþjónusta	6.230	6.230
Umsjónarsamningur húsnæðis	0	488.412
Gjafir og styrkir	0	8.000
	6.752.715	7.200.171