

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur

2018

Efnisyfirlit

Áritun óháðra endurskoðenda	2-3
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8-13

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við staðfestum að samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. 31. desember 2018, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér á eftir. Við erum óháðir Vísindagörðum Háskóla Íslands ehf. og í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina hafi verið aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að undirbyggja álit okkar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra 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 er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissa er mikil vissa, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og hún byggir á faglegri dómgreind og gagnrýni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að undirbyggja álit okkar. 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, villandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

Áritun óháðra endurskoðenda

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
 - Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
 - Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
 - Metum hvort reikningsskilaaðferðir, sem notaðar eru og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
 - Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.
- Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem upp kunna að koma við endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, 8. júní 2019



Skúli Eggert Þórðarson,
ríkisendurskoðandi

Óskar Sverrisson,
endurskoðandi

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tekjur félagsins á árinu námu kr. 558.065.543 og eru tilkomnar af leigu húseignarinnar að Sturlugötu 8 sem hýsir Íslenska erfðagreiningu ehf., leigu á byggingarrétti að Sæmundargötu 15-19, þar sem Alvotech hf. rekur Hátæknisetur og af byggingarrétti að Bjargargötu 1, áður Sturlugata 6, þar sem CCP reisir hugmyndahúsið Grósku.

Leigutekjur hækka samkvæmt breytingu á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Langtímalán félagsins eru verðtryggð með sömu vísitölu.

Hagnaður félagsins á árinu 2018 nam kr. 108.936.651. Samkvæmt efnahagsreikningi nema heildareignir félagsins kr. 10.510.056.891., bókfært eigið fé í árslok er kr. 3.068.202.983 og er eiginfjárhlutfall félagsins 29%. Ársverk á árinu voru 1,9 miðað við 1 á árinu áður og námu heildarlaunagreiðslur ársins 25,3 milljónum króna samanborið við 15,3 milljónir króna árið áður.

Í upphafi og lok ársins voru tveir hluthafar í félaginu en það eru Háskóli Íslands með 94,6% hlut og Reykjavíkurborg með 5,4% hlut.

Í 3. tl. 1. gr. í samþykktum félagsins segir að eigendum sé óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu. Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta árs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn vegna breytinga á eigin fé.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 3/4 2019

Stjórn:

Steinn Kristjánsson dóttir
Hilmar Björnsson

Einvarð Ólafsson
Slefnir Simeonsson
Eva Sily Guðbjörnsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Þóroddur Þóroddsson

Rekstrarreikningur ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur		558.065.543	540.849.439
Laun og launatengd gjöld	3	(31.662.420)	(19.316.015)
Annar rekstrarkostnaður		(8.414.777)	(7.018.914)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)		517.988.346	514.514.510
Matsbreyting fjárfestingaæigna	7	43.871.438	184.211.482
Rekstrarhagnaður		561.859.784	698.725.992
Fjármunatekjur	4	6.659.786	4.822.483
Fjármagnsgjöld	5	(459.582.919)	(377.761.779)
Hagnaður ársins		108.936.651	325.786.696

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	7	9.375.690.483	9.311.164.369
Byggingarréttur	8	771.323.036	750.000.000
Langtímakostnaður	9	116.826.127	115.734.815
Langtímakröfur	10	101.478.535	69.498.126
		<u>10.365.318.181</u>	<u>10.246.397.310</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	11	26.223.929	10.363.902
Aðrar skammtímakröfur	11	8.254.169	0
Handbært fé	11	110.260.612	37.313.466
		<u>144.738.710</u>	<u>47.677.368</u>
Eignir		<u>10.510.056.891</u>	<u>10.294.074.678</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutafé	12	1.225.000.000	1.225.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		1.463.733.312	1.463.733.312
Lögbundinn varasjóður		91.787.824	80.894.159
Óráðstafað eigið fé		287.681.847	189.638.861
Eigið fé		<u>3.068.202.983</u>	<u>2.959.266.332</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímaskuldir	13	6.541.117.354	6.403.790.667
Aðrar skuldbindingar	8	771.323.036	750.000.000
		<u>7.312.440.390</u>	<u>7.153.790.667</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	14	3.511.435	1.176.620
Áfallnir vextir af langtímaskuldum		18.481.644	18.372.381
Næsta árs afborganir langtímaskulda	14	83.376.842	140.176.795
Aðrar skammtímaskuldir	14	24.043.597	21.291.883
		<u>129.413.518</u>	<u>181.017.679</u>
Skuldir		<u>7.441.853.908</u>	<u>7.334.808.346</u>
Eigið fé og skuldir		<u>10.510.056.891</u>	<u>10.294.074.678</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		561.859.784	698.725.992
Matsbreyting fjárfestingaagna		(43.871.438)	(184.211.482)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		517.988.346	514.514.510
Aðrar rekstartengdar eignir, (hækkun)		(24.114.196)	(6.540.578)
Aðrar rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)		5.086.529	(289.402)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		498.960.679	507.684.530
Innborgaðir vextir		6.659.786	4.822.483
Greiddir vextir og verðbætur		(237.148.995)	(241.029.161)
Handbært fé frá rekstri		268.471.470	271.477.852
Fjárfestingahreyfingar			
Langtímakröfur hækkun		(31.980.409)	(35.029.285)
Keyptar fjárfestinga eignir		(20.654.676)	(16.850.077)
Langtímakostnaður, hækkun		(1.091.312)	0
		(53.726.397)	(51.879.362)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(141.797.927)	(227.563.306)
		(141.797.927)	(227.563.306)
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár		72.947.146	(7.964.816)
Handbært fé í upphafi árs		37.313.466	45.278.282
Handbært fé í lok árs		110.260.612	37.313.466

Skýringar

1. Starfsemi

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Tilgangur félagsins er að efla vísindarannsóknir og nýsköpun með því að skapa kjöraðstæður til slíks í vísindagörðum á lóð Háskóla Íslands. Í því skyni er félaginu m.a. heimilt að byggja, kaupa, selja, leigja og reka fasteignir fyrir háskóla, hátækniyrirtæki, stofnanir, sérhæfðar rannsóknastofur og sprotafyrirtæki. Félaginu er heimilt að veita styrki eða lán, annast eignaumsýslu og eiga samstarf við einstaklinga, félagasamtök, sveitafélög og ríkisstofnanir, enda séu slíkar ráðstafanir gerðar í þágu tilgangs félagsins og í þágu almannaheilla. Hagnaði og eignum félagsins má einungis ráðstafa í þágu tilgangs félagsins eins og hann er skilgreindur og er óheimilt að breyta þessu ákvæði í samþykktum félagsins. Eigendum er óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2018 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum með því fráviki að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Skráning tekna

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

Skattamál

Félagið starfar í þágu almenningsheilla og uppfyllir því undanþáguskilyrði um greiðslu tekjuskatts sbr. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/2003. Í febrúar 2016 fékk félagið formlega staðfestingu ríkisskattstjóra á undanþáguskilyrðunum og er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016.

Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru eignir sem notaðar eru til öflunar leigutekna og/eða til verðmætaaukningar og eru bókfærðar á gangverði á reikningsskiladegi. Matsbreyting fjárfestingaeigna er færð í gegnum rekstrarreikning á því tímabili sem matsbreytingin á sér stað. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir eru færðar á nafnverði.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2018	2017
Laun	25.354.836	15.292.829
Lífeyrissjóður	4.256.889	2.766.026
Önnur launatengd gjöld	2.050.695	1.257.160
	<u>31.662.420</u>	<u>19.316.015</u>
Fjöldi ársverka að meðaltali	1,9	1

Heildarlaun og þóknanir til stjórnenda félagsins á árinu 2018 námu 31,7 milljónum króna.

4. Fjármunatekjur

	2018	2017
Vaxtatekjur af bankareikningum	1.975.546	1.683.376
Vaxtatekjur af langtímakröfu	4.684.240	3.139.107
	<u>6.659.786</u>	<u>4.822.483</u>

5. Fjármagnsgjöld

	2018	2017
Vaxtagjöld af langtímaskuldum	(237.981.080)	(239.915.267)
Vaxtagjöld af langtímaskuldum við tengdan aðila	(31.803.238)	(33.537.866)
Verðbætur af langtímaskuldum	(189.314.775)	(103.734.602)
Önnur vaxtagjöld og fjármagnstekjuskattur	(483.826)	(574.044)
	<u>(459.582.919)</u>	<u>(377.761.779)</u>

Skýringar

6. Skattamál

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt þar sem félagið er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016. Sjá nánar skýringu

7. Fjárfestingaeignir

	31.12.2018	31.12.2017
Bókfærð verð í ársbyrjun	9.311.164.369	9.110.102.810
Eignfært á árinu	20.654.676	16.850.077
Matsbreyting fjárfestingaeigna	43.871.438	184.211.482
Bókfært verð í árslok	9.375.690.483	9.311.164.369

Gangvirði fjárfestingaeigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náinni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og úrmatengdra leigusamninga og þeirra markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við matið á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins. Á móti áætluðum tekjum eignarinnar er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Við mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,28% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall.

Bókfært verð fasteigna og fasteignamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:

	Bókfært verð 31.12.2018	Bókfært verð 31.12.2017	Fasteignamat 31.12.2018
Sturlugata 8	6.882.302.707	6.862.150.957	5.050.169.000
Sæmundargata 15-19	1.001.728.296	982.864.033	438.700.000
Bjargargata 1	1.491.659.480	1.466.149.379	745.450.000
Bókfært verð í árslok	9.375.690.483	9.311.164.369	6.234.319.000

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingaeign til tryggingar á skuldum sínum við lánveitanda sinn.

Með lóðarleigusamningi milli Háskóla Íslands og Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. (VHÍ) dags. 4. maí 2007 fékk VHÍ til umráða 6,8 hektara lóð að Sturlugötu 2 til uppbyggingar vísindagarða. Í efnahagsreikningi var verðmæti lóðarinnar metið á 1.000 milljónir króna. Með samkomulagi milli Háskóla Íslands og Reykjavíkurborgar dags. 5. mars 2012 og nánari útfærslu samkomulagsins, dags. 17. september 2013, var lóðinni að Sturlugötu 2 skilað. Í samkomulaginu skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta til Háskóla Íslands vegna Vísindagarða Háskóla Íslands lóðunum nr. 15-19, 21 og 23 við Sæmundargötu og nr. 2-4 við Sturlugötu og nr. 1 að Bjargargötu, samtals fimm lóðir eftir þörfum háskólans þegar hann æskir þess. Með breytingu á deiliskipulagi sem staðfest var 2. desember 2016 varð skipulagssvæði Vísindagarða alls 8,3 hektarar og lóðirnar að Sturlugötu 8 og Eggertsgötu 35 innan skipulagssvæðisins. Eftir breytingu hefur Félagsstofnun stúdenta til umráða lóðirnar að Sæmundargötu 12 til 18 og hluta lóðarinnar að Sæmundargötu 23. Aðrar lóðir eru á forræði VHÍ.

Skýringar

8. Byggingarréttur

	31.12.2018	31.12.2017
Staða í ársbyrjun	750.000.000	0
Keypt á árinu	0	750.000.000
Verðbreytingar	21.323.036	0
Staða í árslok	771.323.036	750.000.000

Félagið keypti af Reykjavíkurborg byggingarrétt á lóð við Hringbraut upprunalega að fjárhæð 750 m.kr., sem er einnig færð sem skuldbinding hjá félaginu. Greiðsla byggingarréttarins er verðtryggð með vísitölu neysluverðs. Félagið hyggst nýta lóðina undir heilbrigðistengda þekkingarstarfsemi og frumkvöðlastarf. Félagið mun þróa uppbyggingu lóðanna með sama hætti og aðrar lóðir sem þeim hefur verið úthlutað.

9. Langtímakostnaður

Langtímakostnaður er kostnaður vegna undirbúnings við framkvæmdir á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands. Vinna arkitekta og verkfræðinga vegna deiliskipulagsbreytingar og fyrirhugaðra framkvæmda sem hætt var við fellur undir þennan kostnað, auk almenns kostnaðar við rekstur félagsins allt þar til félagið fór að hafa tekjur árið 2013. Á árinu 2014 bættist við gjaldfærður undirbúningskostnaður vegna samkomulags við Reykjavíkurborg að fjárhæð 55 milljónir króna.

Langtímakostnaður er innleystur á fjárfestingaeignir eftir því sem þær eru teknar í notkun miðað við byggingamagn.

10. Langtímakröfur

	31.12.2018	31.12.2017
Staða í ársbyrjun	69.498.126	34.468.841
Hækkun á kröfum á árinu	31.980.409	35.029.285
Staða í árslok	101.478.535	69.498.126

Félagið er með samkomulag við einn af leigjendum sínum að einungis helmingur á leigugreiðslum greiðist mánaðarlega. Hinn helmingurinn er færður meðal langtímakrafna í efnahag félagsins. Áætlað er að félagið byrji að innheimta langtímakröfu vegna leigutekna á árinu 2019 og að krafan verði endurgreidd á 5-8 árum.

11. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptakröfur	26.223.929	10.363.902
	26.223.929	10.363.902

Félagið hefur veðsett viðskiptakröfur vegna skulda við lánastofnanir.

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2018	31.12.2017
Ofgreidd opinber gjöld	8.254.169	0
	8.254.169	0

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2018	31.12.2017
Bankainnstæður í íslenskum krónum	110.260.612	37.313.466

Skýringar

12. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	100,0%	1.225.000.000
	100,0%	1.225.000.000

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2017	1.225.000.000	1.463.733.312	44.971.768	443.269.656	3.176.974.736
Leiðrétting frá fyrri árum				(543.495.100)	543.495.100
Hagnaður ársins				325.786.696	325.786.696
Tillag í lögbundinn varasjóð			35.922.391	(35.922.391)	0
Eigið fé 1.1.2018	1.225.000.000	1.463.733.312	80.894.159	189.638.861	2.959.266.332
Hagnaður ársins				108.936.651	108.936.651
Tillag í lögbundinn varasjóð			10.893.665	(10.893.665)	0
Eigið fé í lok árs	1.225.000.000	1.463.733.312	91.787.824	287.681.847	3.068.202.983

Í samkomulagi frá 5. mars 2012 og nánari útfærslu 17. september 2013 skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta til Háskóla Íslands vegna Vísindagarða Háskóla Íslands samtals fimm lóðum (breytt í nju lóðir) eftir þörfum háskólans þegar hann æskir þess líkt og kemur nánar fram í skýringu 7. Reykjavíkurborg er búin að úthluta tveimur af nju lóðum. Á skipulagssvæðinu er einnig byggingin sem hýsir Íslenska erfðagreiningu. Ekki er búið að ráðstafa fimm lóðum og sjötti reiturinn verður nýttur til að stækka húsið að Sæmundargötu 15-19. Um þau áform hefur þegar verið samið.

Hluti af skuldum félagsins vegna kaupa á Sturlugötu 8 var ekki rétt færður og hefur leiðrétting verið gerð á samanburðarfjárhæðum. Áhrifin hafa verið færð meðal langtímaskulda og á móti eigin fé félagsins og nemur fjárhæðin nemur 543,5 m.kr.

13. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2018	31.12.2017
Verðtryggðar skuldir í ISK	6.015.657.992	5.966.934.496
Óverðtryggðar skuldir við tengdan aðila í ISK	608.836.204	577.032.966
	6.624.494.196	6.543.967.462
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(83.376.842)	(140.176.795)
Langtímaskuldir í árslok	6.541.117.354	6.403.790.667

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2018	31.12.2017
Næsta árs afborganir	83.376.842	140.176.795
Afborganir 2020 / 2019	86.461.012	80.511.215
Afborganir 2021 / 2020	89.938.735	83.749.619
Afborganir 2022 / 2021	93.556.342	87.118.281
Afborganir 2023 / 2022	97.319.461	90.622.442
Afborganir síðar	6.173.841.804	6.061.789.110
	6.624.494.196	6.543.967.462

Skýringar

14. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptaskuldir	3.511.435	1.176.620
	<u>3.511.435</u>	<u>1.176.620</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	21.108.281	20.351.378
Ógreidd laun og launatengd gjöld	2.935.316	940.505
	<u>24.043.597</u>	<u>21.291.883</u>

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	83.376.842	140.176.795
	<u>83.376.842</u>	<u>140.176.795</u>

15. Ábyrgðir og önnur mál

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. og Alvotech hf. undirrituðu byggingarréttarsamning um lóðina að Sæmundargötu 21 þann 15. maí 2015. Áætlað er að félagið hafi tekjur af samningnum frá árinu 2021.

Vísindagarðar Háskóla Íslands hafa skuldbundið sig til að kaupa 2/3 hluta bílakjallara af Félagsstofnun Stúdenta sem er hluti af byggingu stúdentaíbúða sem verið er að reisa að Sæmundargötu 23. Áætlað er að framkvæmdum ljúki 2020.

Félagið undirritaði vísitölutryggt tryggingarbréf vegna láns við viðskiptabanka upprunalega að fjárhæð 3.799 m.kr. Viðskiptabanki félagsins er með veð í fasteign félagsins að Sturlugötu 8, en bókfært virði eignarinnar er 6.882 m.kr. Eftirstöðvar skuldbindinga er 6.034 m.kr.