

# Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

---

Ársreikningur

---

**2019**

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.  
Sæmundargötu 2  
101 Reykjavík  
kt. 420104-2350

---

# Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

---

Ársreikningur

---

**2019**

## **Efnisyfirlit**

Áritun ríkisendurskoðanda	2
Áritun óháðra endurskoðenda	3-4
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9-14

---

# Áritun ríkisendurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

## Forsendur, hlutverk og ábyrgð ríkisendurskoðanda

Ríkisendurskoðandi starfar á grundvelli laga nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga, og siðareglur alþjóðasamtaka ríkisendurskoðana.

Hlutverk ríkisendurskoðanda er að tryggja að fram fari endurskoðun og eftirlit í samræmi við 4. gr. laganna. Ríkisendurskoðandi ber húsbóndaábyrgð á störfum þeirra endurskoðenda sem starfa hjá Ríkisendurskoðun og framkvæma endurskoðun á grundvelli laga um endurskoðendur og endurskoðun, lögum um ársreikninga og þeim almennu reglum sem þeir hlíta samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum.

Kannað var hvort rekstur félagsins var í samræmi við þau lög sem um félagið gilda og eftir atvikum fjárlög og fjáráukalög sbr. meginreglur laga nr. 46/2016 og lög um opinber fjármál nr. 123/2015.

Ríkisendurskoðun, 28. maí 2020

  
Skúli Eggert Þórðarsson,  
ríkisendurskoðandi



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2019. 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 2019, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2019 í samræmi við lög um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda í árituninni. Við erum óháð Vísindagörðum Háskóla Íslands ehf. og í samræmi við settar síðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri (stjórnendur) eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreiknings eru stjórnendur ábyrgir fyrir því að meta rekstrarhæfi Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. og setja inn skýringu ef þess er þörf.

## 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 á ársreikningnum. Nægjanleg vissu er mikið öryggi, en ekki trygging þess að endurskoðun sem framkvæmd er 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 var 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 á reikningnum. 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 reglum innra eftirlits.
- Öflum skilnings á innra eftirliti í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir og meta hvort það tryggir viðunandi árangur.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi í samræmi við reikningsskilareglur.

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

- 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 í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu og innihald, þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem kunna að koma upp við endurskoðunina, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, 28. maí 2020



Óskar Sverrisson,  
endurskoðandi

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tekjur félagsins á árinu námu 563,7 mkr. 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 2019 nam 321,8 mkr. Samkvæmt efnahagsreikningi nema heildareignir félagsins 11,1 m.kr., bókfært eigið fé í árslok er 3,4 m.kr. og er eiginfjárlutfall félagsins 30,5%. Ársverk á árinu voru 1,5 miðað við 1,9 á árinu áður og námu heildarlaunagreiðslur ársins 19,3 milljónum króna samanborið við 25,3 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 álitum 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 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. maí 2020

Stjórn:

  
Eira Söluy Guðbjarnsdóttir



  


Framkvæmdastjóri:



## Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur .....		563.673.411	558.065.543
Laun og launatengd gjöld .....	3	(23.899.468)	(31.662.420)
Annar rekstrarkostnaður .....		(16.596.309)	(8.414.777)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)</b>		<b>523.177.634</b>	<b>517.988.346</b>
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	7	216.801.560	43.871.438
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>739.979.194</b>	<b>561.859.784</b>
Fjármunatekjur .....	4	5.033.477	6.659.786
Fjármagnsgjöld .....	5	(423.203.749)	(459.582.919)
<b>Hagnaður ársins</b>		<b>321.808.922</b>	<b>108.936.651</b>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingaeignir .....	7	9.977.701.822	9.375.690.483
Byggingarréttur .....	8	792.813.970	771.323.036
Langtímakostnaður .....	9	116.826.127	116.826.127
Langtímakröfur .....	10	123.287.212	101.478.535
		<u>11.010.629.131</u>	<u>10.365.318.181</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	11	31.486.621	26.223.929
Aðrar skammtímakröfur .....	11	0	8.254.169
Handbært fé .....	11	60.904.704	110.260.612
		<u>92.391.325</u>	<u>144.738.710</u>
<b>Eignir</b>		<u>11.103.020.456</u>	<u>10.510.056.891</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	12	1.225.000.000	1.225.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		1.463.733.312	1.463.733.312
Lögbundinn varasjóður .....		123.234.358	91.787.824
Óráðstafað eigið fé .....		578.044.235	287.681.847
<b>Eigið fé</b>		<u>3.390.011.905</u>	<u>3.068.202.983</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Langtímaskuldir .....	13	6.636.891.723	6.541.117.354
Aðrar skuldbindingar .....	8	792.813.970	771.323.036
		<u>7.429.705.693</u>	<u>7.312.440.390</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....	14	1.885.666	3.511.435
Áfallnir vextir af langtímaskuldum .....		17.046.017	18.481.644
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	14	95.054.842	83.376.842
Aðrar skammtímaskuldir .....	14	169.316.333	24.043.597
		<u>283.302.858</u>	<u>129.413.518</u>
<b>Skuldir</b>		<u>7.713.008.551</u>	<u>7.441.853.908</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>11.103.020.456</u>	<u>10.510.056.891</u>

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður .....		739.979.194	561.859.784
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....		(216.801.560)	(43.871.438)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>523.177.634</u>	<u>517.988.346</u>
Aðrar rekstartengdar eignir, lækkun, (hækkun) .....		2.991.477	(24.114.196)
Aðrar rekstartengdar skuldir (lækkun), hækkun .....		(6.353.033)	5.086.529
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>519.816.078</u>	<u>498.960.679</u>
Innborgaðir vextir .....		5.033.477	6.659.786
Greiddir vextir, verðbætur og fjármagnstekjuskattur .....		(229.589.666)	(237.148.995)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>295.259.889</u>	<u>268.471.470</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Langtímakröfur hækkun .....		(21.808.677)	(31.980.409)
Keyptar fjárfestingaeignir .....		(235.209.779)	(20.654.676)
Langtímakostnaður, hækkun .....		0	(1.091.312)
		<u>(257.018.456)</u>	<u>(53.726.397)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		(87.597.341)	(141.797.927)
		<u>(87.597.341)</u>	<u>(141.797.927)</u>
(Lækkun), hækkun handbærs fjár .....		(49.355.908)	72.947.146
Handbært fé í upphafi árs .....		<u>110.260.612</u>	<u>37.313.466</u>
Handbært fé í lok árs .....		<u>60.904.704</u>	<u>110.260.612</u>

# 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, hátæknifyrirtæki, 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 2019 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)

### Leigusamningar

Þann 1. janúar 2019 tók nýr alþjóðlegur reikningsskilastaðall, IFRS 16 Leigusamningar, gildi. Ekki er ljóst hver áhrif staðalsins verða á ársreikningalög, en til stendur að birta reikningsskilareglu sem mun innihalda undanþágu frá kröfum IFRS 16 fyrir árin 2019 og 2020 hið minnsta. Félagið er ekki aðili að leigusamningum og því eru vænt áhrif af mögulega breyttum reikningsskilaaðferðum fyrir leigusamninga engin eða óveruleg á reikningsskil félagsins.

### 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 frádrögnum 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

	2019	2018
Laun .....	19.249.767	25.354.836
Lífeyrissjóður .....	2.650.470	4.256.889
Önnur launatengd gjöld .....	1.461.142	2.050.695
	<u>23.899.468</u>	<u>31.662.420</u>
Fjöldi ársverka að meðaltali .....	1,5	1,9

Heildarlaun og þóknanir til stjórnenda félagsins á árinu 2019 námu 23,9 milljónum króna.

## 4. Fjármunatekjur

	2019	2018
Vaxtatekjur af bankareikningum .....	864.911	1.975.546
Vaxtatekjur af langtímakröfu .....	4.168.566	4.684.240
	<u>5.033.477</u>	<u>6.659.786</u>

# Skýringar

## 5. Fjármagnsgjöld

	2019	2018
Vaxtagjöld af langtímaskuldum .....	(227.482.741)	(237.981.080)
Vaxtagjöld af langtímaskuldum við tengdan aðila .....	(35.247.058)	(31.803.238)
Verðbætur af langtímaskuldum .....	(159.802.652)	(189.314.775)
Önnur vaxtagjöld og fjármagnstekjuskattur .....	(671.298)	(483.826)
	<u>(423.203.749)</u>	<u>(459.582.919)</u>

## 6. Skattamál

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt þar sem félagið er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016. Sjá nánar skýringu 2.

## 7. Fjárfestingaeignir

	31.12.2019	31.12.2018
Bókfærð verð í ársbyrjun .....	9.375.690.483	9.311.164.369
Eignfært á árinu .....	385.209.779	20.654.676
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	216.801.560	43.871.438
Bókfært verð í árslok .....	<u>9.977.701.822</u>	<u>9.375.690.483</u>

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 áætludu 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 tímatengdra 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 áætludum 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 6,04% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall.

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

	Bókfært verð 31.12.2019	Bókfært verð 31.12.2018	Fasteignamat 31.12.2019
Sturlugata 8 .....	7.017.823.897	6.882.302.707	5.050.169.000
Sæmundargata 15-19 .....	1.036.718.455	1.001.728.296	438.700.000
Bjargargata 1 .....	1.548.159.470	1.491.659.480	745.450.000
Bílastæðakjallari .....	375.000.000	0	0
Bókfært verð í árslok .....	<u>9.977.701.822</u>	<u>9.375.690.483</u>	<u>6.234.319.000</u>

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

# Skýringar

## 7. Fjárfestingaeignir (framhald)

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.

## 8. Byggingarréttur

	31.12.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun .....	771.323.036	750.000.000
Verðbreytingar .....	21.490.934	21.323.036
Staða í árslok .....	792.813.970	771.323.036

Félagið keypti af Reykjavíkurborg byggingarrétt á lóð við Hringbraut upprunalega að fjárhæð 750 m.kr., sem er einnig færð sem skuldbinding hjá félaginu. Greiðsla byggingarréttarinnar er verðtryggt 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.

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

## 10. Langtímakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun .....	101.478.535	69.498.126
Hækkun á kröfum á árinu .....	21.808.677	31.980.409
Staða í árslok .....	123.287.212	101.478.535

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 2020 og að krafan verði endurgreidd á 5-10 árum.

# Skýringar

## 11. Aðrar peningalegar eignir

### Viðskiptakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Innlendar viðskiptakröfur .....	31.486.621	26.223.929
	<u>31.486.621</u>	<u>26.223.929</u>

Félagið hefur veðsett viðskiptakröfur vegna skulda við lánastofnanir.

### Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Ofgreidd opinber gjöld .....	0	8.254.169
	<u>0</u>	<u>8.254.169</u>

### Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2019	31.12.2018
Bankainnstæður í íslenskum krónum .....	60.904.704	110.260.612
	<u>60.904.704</u>	<u>110.260.612</u>

## 12. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

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

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
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 1.1.2019 .....	1.225.000.000	1.463.733.312	91.787.824	287.681.847	3.068.202.983
Hagnaður ársins .....				321.808.922	321.808.922
Tillag í lögbundinn varasjóð .....			31.446.534	(31.446.534)	0
Eigið fé í lok árs .....	<u>1.225.000.000</u>	<u>1.463.733.312</u>	<u>123.234.358</u>	<u>578.044.235</u>	<u>3.390.011.905</u>

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 níu lóðir) eftir þörfum háskólans þegar hann æskir þess líkt og kemur nánar fram í skýringu 7. Reykjavíkurborg er búin að úthluta tveimur af níu 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.

# Skýringar

## 13. Langtímaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Verðtryggðar skuldir í ISK .....	6.087.863.303	6.015.657.992
Óverðtryggðar skuldir við tengdan aðila í ISK .....	644.083.262	608.836.204
	6.731.946.565	6.624.494.196
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	(95.054.842)	(83.376.842)
Langtímaskuldir í árslok .....	<u>6.636.891.723</u>	<u>6.541.117.354</u>
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	31.12.2019	31.12.2018
Næsta árs afborganir .....	95.054.842	83.376.842
Afborganir 2020 / 2019 .....	98.533.847	86.461.012
Afborganir 2021 / 2020 .....	102.140.184	89.938.735
Afborganir 2022 / 2021 .....	105.878.513	93.556.342
Afborganir 2023 / 2022 .....	109.753.664	97.319.461
Afborganir síðar .....	6.220.585.515	6.173.841.804
	<u>6.731.946.565</u>	<u>6.624.494.196</u>

## 14. Aðrar peningalegar skuldir

### Viðskiptaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Innlendar viðskiptaskuldir .....	1.885.666	3.511.435
	<u>1.885.666</u>	<u>3.511.435</u>

### Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Virðisaukaskattur .....	18.099.666	21.108.281
Ógreidd laun og launatengd gjöld .....	1.216.667	2.935.316
Aðrar skuldir .....	150.000.000	0
	<u>169.316.333</u>	<u>24.043.597</u>

### Næsta árs afborganir langtímaskulda

	31.12.2019	31.12.2018
Skuldir við lánastofnanir .....	95.054.842	83.376.842
	<u>95.054.842</u>	<u>83.376.842</u>

## 15. Ábyrgðir og önnur mál

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. og Alvotech hf. undirrituðu byggingarréttarsamning um lóðina að Sæmundargötu 21 þann 15. maí 2015.

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 7.018 m.kr. Eftirstöðvar skuldbindinga er 6.087 m.kr.

# Sundurliðanir

	2019	2018
<b>Rekstrartekjur</b>		
Leigutekjur Sæmundargata 15-19 .....	65.994.154	63.941.632
Leigutekjur Sturlugata 8 .....	496.784.347	481.333.568
Leigugata Bjargargata 1 (áður Sturlugata 6) .....	894.910	12.790.343
	<u>563.673.411</u>	<u>558.065.543</u>
<b>Laun og annar starfsmannakostnaður</b>		
Vinnulaun .....	15.793.767	22.087.836
Stjórnarlaun .....	3.456.000	3.267.000
Tryggingagjald .....	1.440.818	2.025.347
Lífeyrissjóður .....	2.650.470	4.256.889
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður .....	20.324	25.348
	<u>23.899.468</u>	<u>31.662.420</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Rekstur upplýsingakerfis og hugbúnaðarþjónusta .....	33.789	33.789
Sími .....	186.762	83.464
Pappír, prentun, ritföng og burðargjöld .....	4.685	127.611
Skrifstofutæki og áhöld .....	0	230.324
Annar húsnæðiskostnaður .....	0	36.223
Endurskoðun og reikningsskil .....	2.160.592	2.107.853
Aðkeypt þjónusta .....	3.571.352	1.113.437
Reikningsskil og tengd þjónusta .....	4.194.951	2.932.597
Bókhaldsþjónusta .....	2.077.223	1.368.068
Félags- og aðildargjöld .....	2.647.318	0
Fundir og ráðstefnur .....	418.814	165.230
Ferðakostnaður .....	778.485	15.630
Auglýsingar og annar markaðskostnaður .....	453.197	125.153
Þjónustugjöld banka .....	20.335	38.659
Annar kostnaður .....	48.806	36.739
	<u>16.596.309</u>	<u>8.414.777</u>