

# Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

---

Ársreikningur

---

**2022**

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.  
Bjargargötu 1  
102 Reykjavík  
kt. 420104-2350

---

# Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

---

Ársreikningur

---

**2022**

## **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	9-15

---

# 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.

Endurskoðunin var framkvæmd í samræmi við lög nr. 46/2016 um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga og lög nr. 94/2019 um endurskoðendur og endurskoðun.

**Ríkisendurskoðun, 31. mars 2023**

Guðmundur B. Helgason  
ríkisendurskoðandi

*Ársreikningur Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2022 er rafrænt undirritað af ríkisendurskoðanda.*

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, 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 2022, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2022 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.

# Áritun óháðra endurskoðenda

---

- 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.
- 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, 31. mars 2023**

Óskar Sverrisson,  
endurskoðandi

*Ársreikningur Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2022 er rafrænt undirritað af endurskoðenda.*

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Tekjur félagsins á árinu námu 866,2 mkr. og eru tilkomnar af leigu húseignarinnar að Sturlugötu 8 sem hýsir Íslenska erfðagreiningu ehf., leigu á byggingarrétti að Sæmundargötu 15-19 og 21, þar sem Alvotech hf. rekur Hátæknisetur og af byggingarrétti að Bjargargötu 1, þar sem Gróska ehf. rekur hugmyndahúsið Grósku.

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

Rekstrartekjur félagsins námu 866 millj. kr. á árinu 2022 (2021: 716 millj. kr.) og hækkuðu því um 150 millj. kr. milli ára eða um 21%. Hagnaður félagsins á árinu 2022 nam 157 millj. kr. (2021: hagnaður að fjárhæð 940 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 5.569,5 millj. kr. í árslok (árslok 2021: 5.412,6 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 1.225 millj. kr. (2021: 1.225 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 39,5% (árslok 2021: 40,5%). Ársverk voru 2 á árinu (2021: 1,5). Heildarlaunagreiðslur ársins námu 48 milljónum króna samanborið við 33,2 milljónir króna árið áður. Sjá nánari umfjöllun um starfsemi ársins í árskýrslu félagsins á heimasíðu Vísindagarða Háskóla Íslands.

Áhrif Kórónuveirufaraldursins á rekstur félagsins var óverulegur og lítil bein áhrif hafa verið á rekstur félagsins vegna stríðsins í Úkraínu.

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 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. mars 2023

*Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2022 er rafrænt undirritað af stjórn og framkvæmdastjóra.*

# Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrartekjur .....		866.178.609	716.097.134
Aðrar tekjur .....		0	1.750.000
Laun og launatengd gjöld .....	3	(47.838.818)	(33.185.247)
Annar rekstrarkostnaður .....		(166.589.793)	(141.160.478)
Afskriftir fastafjármuna .....	7	(10.692.120)	(7.646.796)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)</b>		<b>641.033.753</b>	<b>535.854.613</b>
Matsbreyting fjárfestingaegna .....	9	286.904.542	863.996.625
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>927.938.295</b>	<b>1.399.851.238</b>
Fjármunatekjur .....	4	18.168.279	2.224.988
Fjármagnsgjöld .....	5	(789.194.668)	(462.141.683)
<b>Hagnaður ársins</b>		<b>156.911.906</b>	<b>939.934.543</b>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	7	48.977.070	52.451.740
Fjárfestingaeignir .....	9	12.276.711.640	11.989.807.098
Byggingarréttur .....	10	939.053.056	858.294.158
Eignarhlutar í dótturfélagi .....	8	500.000	0
Langtímakostnaður .....	11	183.545.649	109.992.806
Langtímakröfur .....	12	171.574.689	134.726.811
		<u>13.620.362.104</u>	<u>13.145.272.613</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	13	31.238.355	2.934.190
Markaðsverðbréf .....	14	236.241.609	0
Handbært fé .....	13	199.150.270	206.039.793
		<u>466.630.234</u>	<u>208.973.983</u>
<b>Eignir</b>		<u>14.086.992.338</u>	<u>13.354.246.596</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
	15		
Hlutfé .....		1.225.000.000	1.225.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		1.463.733.312	1.463.733.312
Lögbundinn varasjóður .....		232.036.262	224.326.357
Óráðstafað eigið fé .....		2.648.721.683	2.499.519.682
Eigið fé		<u>5.569.491.257</u>	<u>5.412.579.351</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Langtímaskuldir .....	16	7.379.709.065	6.877.620.819
Aðrar skuldbindingar .....	10	939.053.056	858.294.158
		<u>8.318.762.121</u>	<u>7.735.914.977</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....	17	9.898.080	7.827.009
Áfallnir vextir af langtímaskuldum .....		12.751.246	13.246.326
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	17	151.462.044	163.463.040
Aðrar skammtímaskuldir .....	17	24.627.590	21.215.893
		<u>198.738.960</u>	<u>205.752.268</u>
Skuldir		<u>8.517.501.081</u>	<u>7.941.667.245</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>14.086.992.338</u>	<u>13.354.246.596</u>



# Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður .....		927.938.295	1.399.851.238
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	9	(286.904.542)	(863.996.625)
Verðbreyting verðbréfaeigna .....		(6.241.609)	0
Afskrift fjárfestingaeigna .....	7	10.692.120	7.646.796
<b>Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta</b>		<b>645.484.264</b>	<b>543.501.409</b>
Aðrar rekstartengdar eignir (hækkun), lækkun .....		(28.304.165)	16.565.810
Aðrar rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun) .....		5.482.768	(18.841.368)
<b>Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta</b>		<b>622.662.867</b>	<b>541.225.851</b>
Innborgaðir vextir .....		14.240.802	2.224.988
Greiddir vextir, verðbætur og fjármagnstekjuskattur .....		(154.691.442)	(163.966.206)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b>482.212.227</b>	<b>379.484.633</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Langtímakröfur breyting .....		(32.920.401)	18.037.820
Langtímakostnaður breyting .....		(73.552.843)	(11.442.185)
Keyptar fjárfestingaeignir .....	9	0	(115.054.405)
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir .....	7	(7.217.450)	(35.142.768)
Keypt eignarhlutur í dótturfélagi .....	8	(500.000)	0
Keypt/seld markaðsverðbréf .....		(230.000.000)	0
		<b>(344.190.694)</b>	<b>(143.601.538)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		(144.911.056)	(127.123.793)
		<b>(144.911.056)</b>	<b>(127.123.793)</b>
(Lækkun), hækkun handbærs fjár .....		(6.889.523)	108.759.302
Handbært fé í upphafi árs .....		206.039.793	97.280.491
Handbært fé í lok árs .....		<b>199.150.270</b>	<b>206.039.793</b>

# 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 2022 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 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

	2022	2021
Laun .....	38.985.261	27.099.781
Lífeyrissjóður .....	5.770.105	3.726.162
Önnur launatengd gjöld .....	2.925.184	1.909.101
Annar starfsmannakostnaður .....	158.268	450.203
	<u>47.838.818</u>	<u>33.185.247</u>
Fjöldi ársverka að meðaltali .....	2	1,5

Heildarlaun og þóknunir til stjórnenda og stjórnar félagsins á árinu 2022 námu 48 milljónum króna.

## 4. Fjármunatekjur

	2022	2021
Vaxtatekjur af bankareikningum .....	4.193.273	613.326
Vaxtatekjur af langtímakröfu .....	7.733.397	1.611.662
Verðbreyting Verðbréfaeigna .....	6.241.609	0
	<u>18.168.279</u>	<u>2.224.988</u>

## 5. Fjármagnsgjöld

	2022	2021
Vaxtagjöld af langtímaskuldum .....	(153.296.564)	(156.809.327)
Vaxtagjöld af langtímaskuldum við tengdan aðila .....	(36.630.845)	(23.059.307)
Verðbætur af langtímaskuldum .....	(598.367.461)	(274.827.216)
Önnur vaxtagjöld og fjármagnstekjuskattur .....	(899.798)	(604.936)
Þinglýsingargjöld .....	0	(6.840.897)
	<u>(789.194.668)</u>	<u>(462.141.683)</u>

# Skýringar

## 6. Skattamál

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

## 7. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Áhöld- tæki og innrétingar	Lóðir	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>			
Staða í ársbyrjun .....	48.307.936	11.790.600	60.098.536
Eignfært á árinu .....	7.217.450	0	7.217.450
Staða í árslok .....	55.525.386	11.790.600	67.315.986
<b>Afskriftir</b>			
Staða í ársbyrjun .....	7.646.796	0	7.646.796
Afskrift ársins .....	10.692.120	0	10.692.120
Staða í árslok .....	18.338.916	0	18.338.916
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	40.661.140	11.790.600	52.451.740
Bókfært verð í árslok .....	37.186.470	11.790.600	48.977.070
Afskriftarhlutföll .....	20%	0%	

## 8. Eignarhlutar í dótturfélagi

	Hlutdeild	Nafnverð	Megin starfsemi
<b>Eignarhlutar í dótturfélögum:</b>			
Bílastæðahús Vatnsmýri ehf., Bjargargötu 1 .....	100,00%	500.000	Bílastæðaleiga
			<u>2022</u>
Staða í ársbyrjun .....			0
Keypt á árinu .....			500.000
Staða í árslok .....			500.000

# Skýringar

## 9. Fjárfestingaeignir

	31.12.2022	31.12.2021
Bókfærð verð í ársbyrjun .....	11.989.807.098	11.010.756.068
Eignfært á árinu .....	0	115.054.405
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	286.904.542	863.996.625
Bókfært verð í árslok .....	12.276.711.640	11.989.807.098

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 annarsvegjar 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 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 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 6,32% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall.

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

	Bókfært verð 31.12.2022	Bókfært verð 31.12.2021	Fasteigna- lódamat 31.12.2022
Sturlugata 8 .....	7.876.161.119	7.693.286.298	5.751.375.000
Sæmundargata 15-19 .....	1.155.081.729	1.138.055.394	1.068.350.000
Sæmundargata 21 .....	906.803.190	885.208.167	567.350.000
Bjargargata 1 .....	1.812.444.006	1.782.813.974	976.150.000
Bílastæðakjallari .....	526.221.596	490.443.265	117.500.000
Bókfært verð í árslok .....	12.276.711.640	11.989.807.098	8.480.725.000

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

## 10. Byggingarréttur

	31.12.2022	31.12.2021
Staða í ársbyrjun .....	858.294.158	821.188.718
Verðbreytingar .....	80.758.898	37.105.440
Staða í árslok .....	939.053.056	858.294.158

Félagið keypti af Reykjavíkurborg byggingarrétt á lóð við Hringbraut, sem er einnig færð sem skuldbinding hjá félaginu. Greiðsla byggingarréttarins 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.

## 11. 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.

## 12. Langtímakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Staða í ársbyrjun .....	134.726.811	152.764.631
Hækkun á kröfum á árinu .....	49.087.900	37.962.386
Greiddar kröfur á árinu .....	(12.240.022)	(56.000.206)
Staða í árslok .....	171.574.689	134.726.811

Félagið er með samkomulag við einn af leigjendum sínum að einungis hluti af leigugreiðslum komi til greiðslu mánaðarlega. Hinn hlutinn er færður meðal langtímakrafna í efnahag félagsins. Endurgreiðsla hófst á árinu 2020 og verður greidd til baka á 10 árum.

## 13. Aðrar peningalegar eignir

### Viðskiptakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptakröfur og fyrirframgreiðslur .....	25.038.355	2.934.190
Kröfur við tengda aðila .....	6.200.000	0
	31.238.355	2.934.190

### Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2022	31.12.2021
Bankainnstæður í íslenskum krónum .....	199.150.270	206.039.793
	199.150.270	206.039.793

# Skýringar

## 14. Markaðsverðbréf

	2022
Staða í ársbyrjun .....	0
Keypt á árinu .....	230.000.000
Verðbreytingar .....	6.241.609
Staða í árslok .....	236.241.609

Markaðsbréf samanstanda af innlendum skuldabréfaeignum í sjóð Landsbréfa.

## 15. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

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

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 1.225.000.000 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2021 .....	1.225.000.000	1.463.733.312	177.329.630	1.606.581.866	4.472.644.808
Hagnaður ársins .....				939.934.543	939.934.543
Tillag í lögbundinn varasjóð ....			46.996.727	(46.996.727)	0
Eigið fé 1.1.2022 .....	1.225.000.000	1.463.733.312	224.326.357	2.499.519.682	5.412.579.351
Hagnaður ársins .....				156.911.906	156.911.906
Tillag í lögbundinn varasjóð ....			7.709.905	(7.709.905)	0
Eigið fé í lok árs .....	1.225.000.000	1.463.733.312	232.036.262	2.648.721.683	5.569.491.257

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 8. Reykjavíkurborg er búin að úthluta þremur af níu lóðum. Á skipulagssvæðinu er einnig byggingin sem hýsir Íslenska erfðagreiningu.

## 16. Langtímaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Verðtryggðar skuldir í ISK .....	6.800.664.751	6.347.208.346
Óverðtryggðar skuldir við tengdan aðila í ISK .....	730.506.358	693.875.513
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	7.531.171.109	7.041.083.859
	(151.462.044)	(163.463.040)
Langtímaskuldir í árslok .....	7.379.709.065	6.877.620.819
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		
	31.12.2022	31.12.2021
Næsta árs afborganir .....	151.462.044	163.463.040
Afborganir 2024 / 2023 .....	154.636.444	159.992.609
Afborganir 2025 / 2024 .....	158.151.869	156.430.866
Afborganir 2026 / 2025 .....	161.747.213	152.775.401
Afborganir síðar .....	6.905.173.539	6.408.421.943
	7.531.171.109	7.041.083.859

# Skýringar

## 17. Aðrar peningalegar skuldir

### Viðskiptaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir .....	9.898.080	7.869.614
	<u>9.898.080</u>	<u>7.827.009</u>

### Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Virðisaukaskattur .....	20.903.465	19.080.626
Ógreidd laun og launatengd gjöld .....	2.655.296	2.135.267
	<u>24.627.590</u>	<u>21.215.893</u>

### Næsta árs afborganir langtímaskulda

	31.12.2022	31.12.2021
Skuldir við lánastofnanir .....	151.462.044	163.463.040
	<u>151.462.044</u>	<u>163.463.040</u>

## 18. Ábyrgðir og önnur mál

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 7.868 m.kr. Eftirstöðvar skuldbindinga er 6.800 m.kr.

## 19. Leigusamningar

Félagið hefur gert rekstrarleigusamninga um leigu á fasteig sem ekki eru færðir í efnahagsreikning. Samningsbundinn leigutími er til ársns 2030. Gjaldfærðar leigugreiðslur námu 89 milljónum króna á árinu (2021: 84 milljónir) og eru framsettar í línunni annar rekstrarkostnaður í rekstrarreikningi. Samningurinn er ekki uppsegjanlegur á leigutíma nema með samþykki beggja aðila. Samningurinn er óbreyttur milli ára en er verðtyggður sem útskýrir breytingar milli ára.