

Ábending ársreikningaskrár ríkisskattstjóra

Ársreikningur þessi er áritaður af ríkisendurskoðanda samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Hróffur Jónsson
Kt. 2401553039
Dags. 12.4.2024 14:30:31
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Linda Jónsdóttir
Kt. 0901784079
Dags. 13.4.2024 11:34:50
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Sigurður M Garðarsson
Kt. 0305674479
Dags. 12.4.2024 14:36:56
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Arna Hauksdóttir
Kt. 0110725939
Dags. 13.4.2024 11:49:08
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Kristinn Arnar Aspelund
Kt. 1903755609
Dags. 13.4.2024 11:25:16
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Guðmundur Björgvin Helgason
Kt. 0312645379
Dags. 13.4.2024 20:59:00
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Óli Jón Hertervíg
Kt. 1412584279
Dags. 13.4.2024 11:27:00
Ástæða: Undirritun

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur

2023

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

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur

2023

Efnisyfirlit

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

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

Álit

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2023 er endurskoðaður samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. 31. desember 2023, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð ríkisendurskoðanda hér á eftir. Ríkisendurskoðandi er óháður Vísindagörðum Háskóla Íslands ehf. og starfar í samræmi við lög nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga, og siðareglur alþjóðasamtaka ríkisendurskoðana (INTOSAI). Skrifstofa ríkisendurskoðanda nefnist Ríkisendurskoðun og fer hann með stjórn hennar. Ríkisendurskoðandi telur að við endurskoðunina hafi verið aflað nægjanlegra og víðeigandi gagna til að byggja álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum.

Aðrar upplýsingar

Að álit Ríkisendurskoðunar koma fram í skýrslu stjórnar þær upplýsingar sem þær ber að veita í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

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. Ef við á skulu stjórnendur setja fram víðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendu um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreiknings, nema stjórnendur hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að leysa félagið upp.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið ríkisendurskoðanda er að aflað sé nægjanlegar 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 Ríkisendurskoðunar 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. Einnig framkvæmir Ríkisendurskoðun eftirfarandi:

- Greinir og metur hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, endurskoðunaraðgerðir skipulagðar og framkvæmdar til að bregðast við þeirri hættu og aflað endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og víðeigandi til að undirbygga 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 falid í sér samsæri, fölsun, villandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá reglum innra

Áritun Ríkisendurskoðunar

- Aflar skilnings á innra eftirliti í þeim tilgangi að skipuleggja videigandi endurskoðunaraðgerðir og meta hvort það tryggji viðunandi árangur.
- Metur hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu videigandi í samræmi við reikningsskilareglur.
- Ályktar um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og á grundvelli endurskoðunarinnar leggur mat á hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef endurskoðunin leiðir í ljós að talið sé að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber að vekja sérstaka athygli á videigandi skýringum ársreiknings í áritun Ríkisendurskoðunar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þarf að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða Ríkisendurskoðunar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Engu að síður geta aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metur í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metur 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 ber að upplýsa stjórn félagsins um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem fram komu við endurskoðunina, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, 12. apríl 2024

Guðmundur Björgvin Helgason,
ríkisendurskoðandi

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2023 er rafrænt undirritaður

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Rekstrarekjur félagsins á árinu námu 955 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 Hátækni-setur og af byggingarétti að Bjargargötu 1, þar sem Gróska ehf. rekur hugmyndahúsið Grósku. Félagið hefur einnig leigutekjur af Mýrinni Nýsköpunarsetri og innviðaverkefni sem það verkstýrir f.h. Háskóla Íslands. Þá hefur félagið tekjur af útleigu bílastæða.

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

Rekstrartekjur félagsins námu 955 millj. kr. á árinu 2023 (2022: 866 millj. kr.) og hækkuðu því um 90 millj. kr. milli ára eða um 10,34%. Hagnaður félagsins á árinu 2023 nam 378 millj. kr. (2022: hagnaður að fjárhæð 157 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 5.947 millj. kr. í árslok (árslok 2022: 5.569 millj. kr.) að meðtöldu hlutfé að nafnverði 1.225 millj. kr. (2022: 1.225 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 39,6% (árslok 2022: 39,5%). Ársverk voru 3 á árinu (2022: 2). Heildarlaunagreiðslur ársins námu 60 milljónum króna samanborið við 48 milljónir króna árið áður. Sjá nánari umfjöllun um starfsemi ársins í árskýrslu félagsins á heimasíðu Vísindagarða Háskóla Íslands.

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 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 12. apríl 2024

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2023 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur		955.747.057	866.178.609
Aðrar tekjur		37.652.816	0
Laun og launatengd gjöld	3	(59.933.287)	(47.838.818)
Annar rekstrarkostnaður		(233.468.108)	(166.613.918)
Afskriftir fastafjármuna	7	(18.756.548)	(10.692.120)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)		681.241.930	641.033.753
Matsbreyting fjárfestingaeigna	9	388.713.130	286.904.542
Rekstrarhagnaður		1.069.955.060	927.938.295
Fjármunatekjur	4	57.166.305	18.168.279
Fjármagnsgjöld	5	(749.431.041)	(789.194.668)
Hagnaður ársins		377.690.324	156.911.906

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	7	68.477.889	48.977.070
Fjárfestinga eignir	9	12.665.424.770	12.276.711.640
Byggingarréttur	10	1.013.263.936	939.053.056
Eignarhlutar í dótturfélagi	8	500.000	500.000
Langtímakostnaður	11	196.542.924	183.545.649
Langtímakröfur	12	234.522.059	171.574.689
		<u>14.178.731.578</u>	<u>13.620.362.104</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	13	51.850.018	31.238.355
Markaðsverðbréf	14	516.614.682	236.241.609
Handbært fé	13	256.569.753	199.150.270
		<u>825.034.453</u>	<u>466.630.234</u>
Eignir		<u>15.003.766.031</u>	<u>14.086.992.338</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutafé	15	1.225.000.000	1.225.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		1.463.733.312	1.463.733.312
Lögbundinn varasjóður		251.938.278	232.036.262
Óráðstafað eigið fé		3.006.509.991	2.648.721.683
Eigið fé		<u>5.947.181.581</u>	<u>5.569.491.257</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímaskuldir	16	7.789.156.563	7.379.709.065
Aðrar skuldbindingar	10	1.013.263.936	939.053.056
		<u>8.802.420.499</u>	<u>8.318.762.121</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	17	33.774.355	9.898.080
Næsta árs afborganir langtímaskulda	17	166.553.904	151.462.044
Aðrar skammtímaskuldir	17	53.835.692	37.378.836
		<u>254.163.951</u>	<u>198.738.960</u>
Skuldir		<u>9.056.584.450</u>	<u>8.517.501.081</u>
Eigið fé og skuldir		<u>15.003.766.031</u>	<u>14.086.992.338</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		1.069.955.060	927.938.295
Matsbreyting fjárfestingaeigna	9	(388.713.130)	(286.904.542)
Verðbreyting verðbréfaeigna		(30.373.073)	(6.241.609)
Afskrift fjárfestingaeigna	7	18.756.548	10.692.120
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		669.625.405	645.484.264
Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(20.611.663)	(28.304.165)
Aðrar rekstrartengdar skuldir, hækkun		39.629.058	5.482.768
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		688.642.800	622.662.867
Innborgaðir vextir		42.220.795	14.240.802
Greiddir vextir, verðbætur og fjármagnstekjuskattur		(166.164.190)	(154.691.442)
Handbært fé frá rekstri		564.699.405	482.212.227
Fjárfestingahreyfingar			
Langtímakröfur breyting		(48.001.860)	(32.920.401)
Langtímakostnaður breyting		(12.997.275)	(73.552.843)
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir	7	(38.257.367)	(7.217.450)
Keypt eignarhlutur í dótturfélagi	8	0	(500.000)
Keypt/seld markaðsverðbréf		(250.000.000)	(230.000.000)
		(349.256.502)	(344.190.694)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(158.023.420)	(144.911.056)
		(158.023.420)	(144.911.056)
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár		57.419.483	(6.889.523)
Handbært fé í upphafi árs		199.150.270	206.039.793
Handbært fé í lok árs		256.569.753	199.150.270

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 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 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum með því fráviki að fjárfestingaeignir 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 tekjuskatt 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

	2023	2022
Laun	48.224.065	38.985.261
Lífeyrissjóður	7.005.575	5.770.105
Önnur launatengd gjöld	3.776.887	2.925.184
Annar starfsmannakostnaður	926.760	158.268
	<u>59.933.287</u>	<u>47.838.818</u>

Fjöldi ársverka að meðaltali 3 2

Heildarlaun og þóknar til stjórnenda og stjórnar félagsins á árinu 2023 námu 23 milljónum króna.

4. Fjármunatekjur

	2023	2022
Vaxtatekjur af bankareikningum	19.059.835	10.315.008
Vaxtatekjur af langtímakröfu	7.733.397	1.611.662
Verðbreyting Verðbréfaeigna	30.373.073	6.241.609
	<u>57.166.305</u>	<u>18.168.279</u>

5. Fjármagnsgjöld

	2023	2022
Vaxtagjöld af langtímaskuldum	(163.884.982)	(153.296.564)
Vaxtagjöld af langtímaskuldum við tengdan aðila	(71.087.420)	(36.630.845)
Verðbætur af langtímaskuldum	(511.475.358)	(598.367.461)
Gegnistap	(5.056)	0
Önnur vaxtagjöld og fjármagnstekjuskattur	(2.978.225)	(899.798)
	<u>(749.431.041)</u>	<u>(789.194.668)</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 innréttingar	Lóðir	Samtals
Kostnaðarverð			
Staða í ársbyrjun	55.525.386	11.790.600	67.315.986
Eignfært á árinu	38.257.367	0	38.257.367
Staða í árslok	93.782.753	11.790.600	105.573.353
Afskriftir			
Staða í ársbyrjun	18.338.916	0	18.338.916
Afskrift ársins	18.756.548	0	18.756.548
Staða í árslok	37.095.464	0	37.095.464
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	37.186.470	11.790.600	48.977.070
Bókfært verð í árslok	56.687.289	11.790.600	68.477.889
Afskriftarhlutföll	20%	0%	

8. Eignarhlutar í dótturfélagi

	Hlutdeild	Nafnverð	Megin starfsemi
Eignarhlutar í dótturfélögum:			
Bílastæðahús Vatnsmýri ehf., Bjargargötu 1	100,00%	500.000	Bílastæðaleiga

Eignarhlutur í dótturfélögum er færður á kostnaðarverði og því ekki færð breyting vegna hlutdeildar í afkomu dótturfélags.

Skýringar

9. Fjárfestingaeignir

	31.12.2023	31.12.2022
Bókfærð verð í ársbyrjun	12.276.711.640	11.989.807.098
Matsbreyting fjárfestingaeigna	388.713.130	286.904.542
Bókfært verð í árslok	12.665.424.770	12.276.711.640

Gangvirði fjárfestingaeigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðflæði sem áætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal ávöxtunarkröfu sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náninni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímategndra leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við matið á núvirtu sjóðflæði 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 sjóðflæði einstakra eigna.

Vegið meðaltal ávöxtunarkröfu (WACC) er 6,50% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall.

Félagið útvistar framkvæmd gangvirðismats fjárfestingaeigna sinna til óháðs þriðja aðila sem hefur reynslu og þekkingu á gangvirðismötum.

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

	Bókfært verð 31.12.2023	Bókfært verð 31.12.2022	Fasteigna- lódamat 31.12.2023
Sturlugata 8	8.313.187.742	7.876.161.119	5.995.950.000
Sæmundargata 15-19 - Lóð	1.214.951.679	1.155.081.729	1.091.000.000
Sæmundargata 21 - Lóð	956.104.779	906.803.190	681.350.000
Bjargargata 1 - Lóð	1.906.708.290	1.812.444.006	987.050.000
Bílastæðakjallari	274.472.280	526.221.596	133.733.333
Bókfært verð í árslok	12.665.424.770	12.276.711.640	8.889.083.333

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

	31.12.2023	31.12.2022
Staða í ársbyrjun	939.053.056	858.294.158
Verðbreytingar	74.210.880	80.758.898
Staða í árslok	1.013.263.936	939.053.056

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 deiliskipulagsbreytinga og fyrirhugaðra framkvæmda fellur undir þennan kostnað, auk almenns kostnaðar við rekstur félagsins allt þar til félagið fór að hafa tekjur árið 2013.

12. Langtímakröfur

	31.12.2023	31.12.2022
Staða í ársbyrjun	171.574.689	134.726.811
Breyting ársins	62.947.370	36.847.878
Staða í árslok	234.522.059	171.574.689

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

	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptakröfur og fyrirframgreiðslur	28.753.772	25.038.355
Kröfur við tengda aðila	23.096.246	6.200.000
	51.850.018	31.238.355

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2023	31.12.2022
Bankainnstæður í íslenskum krónum	256.569.753	199.150.270
	256.569.753	199.150.270

Skýringar

14. Markaðsverðbréf

	2023	2022
Staða í ársbyrjun	236.241.609	0
Keypt á árinu	250.000.000	230.000.000
Verðbreytingar	30.373.073	6.241.609
Staða í árslok	516.614.682	236.241.609

Markaðsbréf samanstanda af innlendum skuldabréfaeignum í sjóð Landsbréfa.

15. Eigið fé

Hlutafé greinist þannig:

	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutafé 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.

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
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 1.1.2023	1.225.000.000	1.463.733.312	232.036.262	2.648.721.683	5.569.491.257
Hagnaður ársins				377.690.324	377.690.324
Tillag í lögbundinn varasjóð			19.902.016	(19.902.016)	0
Eigið fé í lok árs	1.225.000.000	1.463.733.312	251.938.278	3.006.509.991	5.947.181.581

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

	31.12.2023	31.12.2022
Verðtryggðar skuldir í ISK	7.161.923.996	6.800.664.751
Óverðtryggðar skuldir við tengdan aðila í ISK	793.786.471	730.506.358
Næsta árs afborganir langtímaskulda	7.955.710.467	7.531.171.109
	(166.553.904)	(151.462.044)
Langtímaskuldir í árslok	7.789.156.563	7.379.709.065

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Næsta árs afborganir	166.553.904	151.462.044
Afborganir 2025 / 2024	170.340.255	154.636.444
Afborganir 2026 / 2025	174.212.683	158.151.869
Afborganir 2027 / 2026	178.173.145	161.747.213
Afborganir síðar	7.266.430.480	6.905.173.539
	7.955.710.467	7.531.171.109

Skýringar

17. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptaskuldir	32.558.530	9.898.080
Erlendar viðskiptaskuldir	1.215.825	0
	<u>33.774.355</u>	<u>9.898.080</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2023	31.12.2022
Skuldir við tengd félög	11.502.118	1.068.829
Virðisaukaskattur	26.450.028	20.903.465
Ógreidd laun og launatengd gjöld	2.428.227	2.655.296
Ógreiddir áfallnir vextir	13.455.319	12.751.246
	<u>53.835.692</u>	<u>37.378.836</u>

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	31.12.2023	31.12.2022
Skuldir við lánastofnanir	166.553.904	151.462.044
	<u>166.553.904</u>	<u>151.462.044</u>

18. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru móðurfélag, hlutdeildarfélag, stjórn og framkvæmdastjóri. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

Viðskipti við tengd félög árið 2023:	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Háskóli Íslands	0	0	0	11.502.118
Bílastæðahúsið Vatnsmýri	0	16.896.246	23.096.246	0
	<u>0</u>	<u>16.896.246</u>	<u>23.096.246</u>	<u>11.502.118</u>
Viðskipti við tengd félög árið 2022:	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Háskóli Íslands	0	0	0	1.068.859
Bílastæðahúsið Vatnsmýri	0	6.200.000	6.200.000	0
	<u>0</u>	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>	<u>1.068.859</u>

19. 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 8.387 m.kr. Eftirstöðvar skuldbindinga er 7.162 m.kr.

20. Leigusamningar

Félagið hefur gert rekstrarleigusamninga um leigu á fasteign sem ekki eru færðir í efnahagsreikning. Samningsbundinn leigutími er til ársns 2030. Gjaldfærðar leigugreiðslur námu 96 milljónum króna á árinu (2022: 89 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 verðtryggtur sem útskýrir breytingar milli ára.