

Vísindagarðurinn ehf.  
Ársreikningur 2023

Vísindagarðurinn ehf.  
Tjarnarbraut 39e  
700 Egilsstöðum

Kt. 470507-0390

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar

---

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna og útleiga í þágu þekkingarseturs, allt eingöngu til almenningsheilla. Eigendum er óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu.

## Rekstur ársins 2023 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 18,6 millj. kr. á árinu 2023 og hækkuðu um 0,6 millj. kr. milli ára eða um 3%. Tap félagsins á árinu 2023 nam 4,4 millj. kr.

Eigið fé félagsins í árslok nam 152,2 millj. kr. (2022: 143,5 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé félagsins að fjárhæð 252,0 millj. kr. Óheimilt er að úthluta arði til hluthafa á árinu 2024, en vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hluthafar í árslok voru þrír líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2023 var hlutafé í eigu eftirtalinna aðila:

	Eignarhluti
Ríkissjóður Íslands, kt. 540269-6459 .....	49,60%
Múlaþing, kt. 660220-1350 .....	50,00%
Samstarf aðila/Þekkingarsetrið, kt. 410607-0420 .....	0,40%
	<hr/>
	100,00%

Stjórn Vísindagarðsins ehf. hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn leggur til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Egilsstaðir, / 2024

Stjórn:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarðsins ehf.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Vísindagarðsins ehf. („félagið“) fyrir árið 2023. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2023 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar á ársreikningnum

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem hún telur nauðsynlegt til að gera henni kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema 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 eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að vika frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Egilsstaðir, / 2024

**KPMG ehf.**

## Rekstrarreikningur árið 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrartekjur</b>			
Leigutekjur .....		18.602.509	18.009.970
		<u>18.602.509</u>	<u>18.009.970</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og launatengd gjöld .....	6	1.080.154	1.302.099
Annar rekstrarkostnaður .....		9.238.418	9.383.284
Afskriftir .....	7	9.600.880	9.454.228
		<u>19.919.452</u>	<u>20.139.611</u>
Rekstrartap fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	(	1.316.943)	( 2.129.641)
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vaxtatekjur .....		1.056.575	275.094
Vaxtagjöld .....	(	4.174.197)	( 4.152.093)
		<u>( 3.117.622)</u>	<u>( 3.876.999)</u>
<b>Tap ársins</b> .....	9	<u>( 4.434.565)</u>	<u>( 6.006.640)</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Eignir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	7	119.329.416	128.930.296
Fastafjármunir		<u>119.329.416</u>	<u>128.930.296</u>
Aðrar skammtímakröfur .....		516.824	258.021
Handbært fé .....	5	67.630.834	48.374.940
Veltufjármunir		<u>68.147.658</u>	<u>48.632.961</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>187.477.074</u></u>	<u><u>177.563.257</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....	8	252.000.000	238.800.000
Ójafnað eigið fé .....		( 99.768.251)	( 95.333.686)
Eigið fé	9	<u>152.231.749</u>	<u>143.466.314</u>
<b>Skuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	10	32.590.475	31.944.349
Langtímaskuldir		<u>32.590.475</u>	<u>31.944.349</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	10	1.936.068	1.791.272
Viðskiptaskuldir .....		564.066	204.464
Fyrirframinnheimtar tekjur .....		0	54.245
Aðrar skammtímaskuldir .....		154.716	102.613
Skammtímaskuldir		<u>2.654.850</u>	<u>2.152.594</u>
Skuldir samtals		<u>35.245.325</u>	<u>34.096.943</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>187.477.074</u></u>	<u><u>177.563.257</u></u>

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap ársins .....	9	( 4.434.565)	( 6.006.640)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	7	9.600.880	9.454.228
Áfallnar verðbætur og gengismunur langtímalána .....		2.190.914	2.636.100
Veltufé frá rekstri		7.357.229	6.083.688
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....		( 258.803)	266.599
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		357.460	( 449.601)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		98.657	( 183.002)
Handbært fé frá rekstri		7.455.886	5.900.686
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....	7	0	( 3.999.596)
Fjárfestingarhreyfingar		0	( 3.999.596)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutafé .....	9	13.200.000	0
Afborganir langtímaskulda .....		( 1.399.992)	( 1.400.000)
Fjármögnunarhreyfingar		11.800.008	( 1.400.000)
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		19.255.894	501.090
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		48.374.940	47.873.850
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		67.630.834	48.374.940



# Skýringar

## 1. Félagið

Vísindagarðurinn ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Tjarnarbraut 39e á Egilsstöðum. Starfsemi félagsins felst í rekstri fasteigna og útleigu í þágu þekkingarseturs, allt eingöngu til almenningsheilla.

## Reikningsskilaaðferðir

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

## 3. Leigutekjur

Tekjur af leigu fasteigna eru færðar línulega yfir leigutíma.

## 4. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir ..... 25 ár

## 5. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

## 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2023	2022
Laun .....	945.039	1.130.028
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	57.092	81.498
Önnur launatengd gjöld .....	78.023	90.573
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>1.080.154</u>	<u>1.302.099</u>

## 7. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2022.....	236.022.388
Viðbót á árinu .....	<u>3.999.596</u>
Heildarverð 31.12.2022.....	<u>240.021.984</u>
Heildarverð 31.12.2023.....	<u>240.021.984</u>
Afskrifað samtals 1.1.2022.....	101.637.459
Afskriftir ársins .....	<u>9.454.228</u>
Afskrifað samtals 31.12.2022.....	<u>111.091.687</u>
Afskriftir ársins .....	<u>9.600.880</u>
Afskrifað samtals 31.12.2023.....	<u>120.692.568</u>
Bókfært verð 31.12.2022.....	128.930.296
Bókfært verð 31.12.2023.....	<u>119.329.416</u>
Afskriftahlutföll .....	4%

# Skýringar

## 7. Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.:

### Veðsetningar

Fasteignir félagsins með bókfært verð 119,3 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum félagsins að eftirstöðvum 34,5 millj. kr. í árslok.

### Fasteignamat og váttryggingarverðmæti

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat
Fasteignir .....	176.920.000	576.850.000
Samtals .....	176.920.000	576.850.000

## 8. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 252,0 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

## 9. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2022.....	238.800.000	( 89.327.046)	149.472.954
Tap ársins .....	0	( 6.006.640)	( 6.006.640)
Eigið fé 31.12.2022.....	238.800.000	( 95.333.686)	143.466.314
Innborgað hlutfé .....	13.200.000	0	13.200.000
Tap ársins .....	0	( 4.434.565)	( 4.434.565)
Eigið fé 31.12.2023.....	252.000.000	( 99.768.251)	152.231.749

## 10. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:

	2023	2022
Verðtryggðar skuldir í ISK á gjalddögum til 2041, vextir 3,65% .....	34.526.543	33.735.621
Skuldir við lánastofnanir samtals .....	34.526.543	33.735.621
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 1.936.068)	( 1.791.272)
Skuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi .....	32.590.475	31.944.349

Skuldir félagsins við lánastofnanir eru tryggðar með veði í fasteignum félagsins, öðrum varanlegum rekstrarfjármunum, birgðum og viðskiptakröfum.

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

Afborganir árið 2024/2023 .....	1.936.068	1.791.272
Afborganir árið 2025/2024 .....	1.936.068	1.791.272
Afborganir árið 2026/2025 .....	1.936.068	1.791.272
Afborganir árið 2027/2026 .....	1.936.068	1.791.272
Afborganir árið 2028/2027 .....	1.936.068	1.791.272
Síðar .....	24.846.203	24.779.261
Afborganir langtímalána samtals .....	34.526.543	33.735.621