

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.
Ársreikningur
2024

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

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur

2024

Efnisyfirlit

Áritun Ríkisendurskoðunar	2-3
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8-13

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til stjórnar og hluthafa Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

Álit

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2024 er endurskoðaður samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. 31. desember 2024, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, 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 viðeigandi gagna til að byggja álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum.

Aðrar upplýsingar

Að álit Ríkisendurskoðunar koma fram í skýrslu stjórnar þær upplýsingar sem þar 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 viðeigandi 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.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreiknings.

Ábyrgð ríkisendurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið ríkisendurskoðanda er að afla sé 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 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 afla 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 Ríkisendurskoðunar

- Aflar skilnings á innra eftirliti í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir og meta hvort það tryggi viðunandi árangur.
 - Metur hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi 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 viðeigandi 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.
- 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, mars 2025

□

Guðmundur Björgvin Helgason,
ríkisendurskoðandi

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Tilgangur félagsins er að efla vísindarannsóknir og nýsköpun með því að skapa kjöraðstæður til slíks á lóð Háskóla Íslands.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur félagsins námu 1.049 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 956 millj. kr.) og hækkuðu því um 93 millj. kr. milli ára eða um 9,75%. Hagnaður félagsins á árinu 2024 nam 530 millj. kr. (2023: hagnaður að fjárhæð 378 millj. kr.). Eigið fé félagsins nam 6.477 millj. kr. í árslok (árslok 2023: 5.947 millj. kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 1.225 millj. kr. (2023: 1.225 millj. kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 42,2% (árslok 2023 : 39,6%).

Hækkun tekna á árinu er tilkomin vegna vísitölubreytinga en allir langtímaleigusamningar félagsins eru verðtryggðir. Á árinu greiddi félagið upp stóran hluta af langtímaláni sínu við tengd félög og eru áfrom félagsins á árinu 2025 að greiða upp það lán alfarið. Félagið er að auka umfang sitt í Mýrinni til þess að stuðla betur að þeim frumkvöðlum sem þar starfa. Það sést þá helst í auknum launakostnaði félagsins þar sem félagið er að bæta við sig starfsmönnum.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var 4 (2023: 3).

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins voru 2 hluthafar í félaginu :

	Hlutdeild	Hlutir
Háskóli Íslands	94,6%	1.158.850.000
Reykjavíkurborg.....	5,4%	66.150.000
Samtals.....	100%	1.225.000.000

Tillaga til aðalfundar

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.

Stjórn og framkvæmdastjóri Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, / 2025.

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur		1.048.956.243	955.747.057
Aðrar tekjur		744.970	37.652.816
Laun og launatengd gjöld	4	(74.450.916)	(59.934.847)
Rekstrarkostnaður og þátttaka í verkefnum og styrkjum		(196.466.690)	(170.977.915)
Annar rekstrarkostnaður		(62.584.055)	(62.488.633)
Afskriftir fastafjármuna	9	(23.621.548)	(18.756.548)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)		692.578.004	681.241.930
Matsbreyting fjárfestingaeigna		326.174.229	388.713.130
Rekstrarhagnaður		1.018.752.233	1.069.955.060
Fjármunatekjur		91.465.323	57.166.305
Fjármagnsgjöld		(580.391.004)	(749.431.041)
	5	(488.925.681)	(692.264.736)
Hagnaður ársins		529.826.552	377.690.324

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	7	12.929.458.438	12.665.424.770
Byggingarréttur	8	1.064.640.699	1.013.263.936
Varanlegir rekstrarfjármunir	9	58.590.028	68.477.889
Eignarhlutar í dótturfélagi	10	1.000.000	500.000
Langtímakostnaður	11	208.931.807	196.542.924
Skuldabréfaeignir		254.005.605	234.522.059
		<u>14.516.626.577</u>	<u>14.178.731.578</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		152.492.097	51.850.018
Aðrar skammtímakröfur		20.511.407	0
Markaðsverðbréf	12	565.191.234	516.614.682
Handbært fé		106.913.917	256.569.753
		<u>845.108.655</u>	<u>825.034.453</u>
Eignir		<u>15.361.735.232</u>	<u>15.003.766.031</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	13		
Hlutfé		1.225.000.000	1.225.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		1.463.733.312	1.463.733.312
Lögbundinn varasjóður		283.184.547	251.938.278
Óráðstafað eigið fé		3.505.090.274	3.006.509.991
Eigið fé		<u>6.477.008.133</u>	<u>5.947.181.581</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímaskuldir	14	7.515.668.800	7.789.156.563
Aðrar skuldbindingar		1.064.640.699	1.013.263.936
		<u>8.580.309.499</u>	<u>8.802.420.499</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		13.255.238	33.774.355
Næsta árs afborganir langtímaskulda	14	178.300.680	166.553.904
Aðrar skammtímaskuldir		112.861.682	53.835.692
		<u>304.417.600</u>	<u>254.163.951</u>
Skuldir		<u>8.884.727.099</u>	<u>9.056.584.450</u>
Eigið fé og skuldir		<u>15.361.735.232</u>	<u>15.003.766.031</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		1.018.752.233	1.069.955.060
Matsbreyting fjárfestingaeigna	7	(326.174.229)	(388.713.130)
Afskrift varanlegra rekstrarfjármuna		23.831.232	18.756.548
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		716.409.236	699.998.478
Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(63.368.229)	(3.742.417)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun		38.204.293	39.629.058
Tengdir aðilar breyting		(42.738.245)	(16.869.246)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		648.507.055	719.015.873
Innborgaðir vextir		27.341.759	11.847.722
Greiddir vextir og dráttarvextir		(164.279.772)	(166.164.190)
Handbært fé frá rekstri		511.569.042	564.699.405
Fjárfestingahreyfingar			
Langtímakröfur breyting		(19.483.546)	(48.001.860)
Langtímakostnaður breyting		(12.388.883)	(12.997.275)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	9	(13.943.371)	(38.257.367)
Keyptar fjárfestingaeignir		62.140.561	0
Keypt/seld markaðsverðbréf		0	(250.000.000)
		16.324.761	(349.256.502)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(177.549.639)	(158.023.420)
Afborganir langtímaskulda við tengda		(500.000.000)	0
		(677.549.639)	(158.023.420)
(Lækkun), hækkun handbærs fjár		(149.655.836)	57.419.483
Handbært fé í upphafi árs		256.569.753	199.150.270
Handbært fé í lok árs		106.913.917	256.569.753

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík.

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, hátækni fyrirtæki, stofnanir, sérhæfðar rannsóknarstofur 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. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum með því fráviki að fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. 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.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2024	2023
Laun	59.892.001	48.224.065
Lífeyrissjóður	8.751.078	7.005.575
Önnur launatengd gjöld	4.981.903	3.776.887
Annar starfsmannakostnaður	825.934	928.320
	<u>74.450.916</u>	<u>59.934.847</u>
Meðalfjöldi stöðugilda	4	3

Laun og hlunnindi stjórnenda og stjórnar félagsins námu 30,7 milljónum (2023: 23 milljónir).

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur af bankareikningum	10.448.255	12.037.613
Vaxtatekjur af skuldabréfaeign	32.440.516	14.755.619
Verðbreyting verðbréfaeigna	48.576.552	30.373.073
	<u>91.465.323</u>	<u>57.166.305</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af langtímaskuldum	(164.415.499)	(163.884.982)
Verðbætur af langtímaskuldum	(337.906.810)	(511.475.358)
Vaxtagjöld af langtímaskuldum við tengdan aðila	(77.901.842)	(71.087.420)
Gengistap	(38.726)	(5.056)
Önnur vaxtagjöld	(128.127)	(2.978.225)
	<u>(580.391.004)</u>	<u>(749.431.041)</u>

Skýringar

6. Tekjuskattur

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt þar sem félagið er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016. Sjá nánar skýringu 18.

7. Fjárfestingareignir

	31.12.2024	31.12.2023
Bókfært verð í ársbyrjun	12.665.424.770	12.276.711.640
Matsbreyting fjárfestingareigna	326.174.229	388.713.130
Eignfærslur	8.089.466	0
Endurgreiðsla á virðisaukaskatt	(70.230.027)	0
Staða í árslok 2024	12.929.458.438	12.665.424.770

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Gangvirði fjárfestingareigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingareignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náinni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningi lýkur. Við matið á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins. Á móti áætluðum tekjum eignanna er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Það var engin breyting frá fyrra ári á matsaðferð við mat á gangvirði fjárfestingareigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,63% án skattaáhrifa (2023: 6,50%) og er þá stuðst við 70% skuldahlutfall (2023: 70%).

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

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

	Bókfært verð 31.12.2024	Bókfært verð 31.12.2023	Fasteigna- lóðamat 31.12.2024
Sturlugata 8	8.487.374.093	8.313.187.742	6.834.570.000
Sæmundargata 15-19 - Lóð	1.225.087.711	1.214.951.679	1.117.450.000
Sæmundargata 21 - Lóð	990.844.713	956.104.779	698.650.000
Bjargargata 1 - Lóð	1.960.449.589	1.906.708.290	1.011.000.000
Bílastæðakjallari	265.702.328	274.472.280	207.000.000
Bókfært verð í árslok	12.929.458.434	12.665.424.770	9.868.670.000

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

Með lóðaleigusamningi 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 samkomulagi skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta til Háskóla Íslands vegna Vísindagarða Háskóla Íslands liðum nr. 15-19, 21 og 23 við Sæmundargötu og nr. 2-4 við Sturlugötu og nr. 1 að Bjargargötu, samtals fimm lóðir eftir þörfum háskólans þegar hann æskir þess. Með breytingu á deiliskipulagi sem staðfest var 2. desember 2016 varð skipulagssvæði Vísindagarða alls 8,3 hektarar og lóðirnar að Sturlugötu 8 og Eggertsgötu 35 innan skipulagssvæðisins. Eftir breytingu hefur Félagsstofnun stúdenta til umráða lóðirnar að Sæmundargötu 12 til 18 og hluta lóðarinnar að Sæmundargötu 23. Aðrar lóðir eru á forræði VHÍ.

Skýringar

8. Byggingarréttur

	31.12.2024	31.12.2023
Staða í ársbyrjun	1.013.263.936	939.053.056
Verðbreytingar	51.376.763	74.210.880
Staða í árslok	1.064.640.699	1.013.263.936

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

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Áhöld, tæki og innréttingar	Lóðir	Samtals
Kostnaðarverð			
Staða 1.1.2023	55.525.386	11.790.600	67.315.986
Eignfært á árinu	38.257.367		38.257.367
Staða 1.1.2024	93.782.753	11.790.600	105.573.353
Eignfært á árinu	13.943.371	0	13.943.371
Staða 31.12.2024	107.726.124	11.790.600	119.516.724
Afskriftir			
Staða 1.1.2023	18.338.916	0	18.338.916
Afskrift ársins	18.756.548	0	18.756.548
Staða 1.1.2024	37.095.464	0	37.095.464
Afskrift ársins	23.831.232	0	23.831.232
Staða 31.12.2024	60.926.696	0	60.926.696
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	37.186.470	11.790.600	48.977.070
Staða 1.1.2024	56.687.289	11.790.600	68.477.889
Staða 31.12.2024	46.799.428	11.790.600	58.590.028
Afskriftarhlutföll	25%	0%	

10. Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélagum

	Eignarhlutur	Nafnverð	Megin starfsemi
Eignarhlutar í dótturfélagum:			
Bílastæðahús Vatnsmýri ehf., Bjargargötu 1	100,00%	500.000	Bílastæðaleiga
Bjargargata 3 ehf., Bjargargötu 1	100,00%	500.000	Byggingarfélag
Breyting eignarhluta í dótturfélagum greinist þannig:		2024	2023
Staða í ársbyrjun		500.000	500.000
Keypt á árinu		500.000	0
Staða í árslok		1.000.000	500.000

Eignahlutur í dótturfélagum er færður á kostnaðarverði og því ekki færð breyting vegna hlutdeildar í afkomu dótturfélags.

11. Langtímakostnaður

Langtímakostnaður er kostnaður vegna undirbúnings við framkvæmdir á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands. Vinna arkitekta og verkfræðinga vegna deiluskipulagsbreytinga og fyrirhugaðra framkvæmda fellur undir þennan kostnað.

Skýringar

12. Markaðsverðbréf

	2024	2023
Staða í ársbyrjun	516.614.682	236.241.609
Keypt á árinu	0	250.000.000
Verðbreytingar	48.576.552	30.373.073
Staða í árslok	565.191.234	516.614.682

Markaðsverðbréf samanstanda af innlendum skuldabréfaeignum í sjóð Landsbréfa.

13. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	1.225.000.000	100,0%	1.225.000.000
	1.225.000.000	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 fjárhæðir einu atkvæði.

Eigið fé greinist þannig:	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
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	0	0	0	377.690.324	377.690.324
Tillag í lögb. varasjóð	0	0	19.902.016	(19.902.016)	0
Eigið fé 1.1.2024	1.225.000.000	1.463.733.312	251.938.278	3.006.509.991	5.947.181.581
Hagnaður ársins	0	0	0	529.826.552	529.826.552
Tillag í lögb. varasjóð	0	0	31.246.269	(31.246.269)	0
Eigið fé 31.12.2024	1.225.000.000	1.463.733.312	283.184.547	3.505.090.274	6.477.008.133

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 fram í skýringu 10. Reykjavíkurborg er búin að úthluta þremur af níu lóðum. Á skipulagssvæðinu er einnig byggingin sem hýsir Íslenska erfðagreiningu.

Skýringar

14. Langtímaskuldir

	Skuldir við tengdan aðila		Langtímaskuldir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Verðtryggðar skuldir ISK	371.688.313	793.786.471	7.322.281.167	7.161.923.996
	371.688.313	793.786.471	7.322.281.167	7.161.923.996
Næsta árs afborg. langtímask.	0	0	(178.300.680)	(166.553.904)
Langtímaskuldir í árslok	371.688.313	793.786.471	7.143.980.487	6.995.370.092

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við tengda aðila		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Næsta árs afborganir	0	0	178.300.680	166.553.904
Afborganir 2026/2025	0	0	182.354.076	170.340.255
Afborganir 2027/2026	0	0	186.499.620	174.212.683
Afborganir 2028/2027	0	0	190.739.407	178.173.145
Afborganir síðar	371.688.313	793.786.471	6.584.387.384	6.472.644.009
	371.688.313	793.786.471	7.322.281.167	7.161.923.996

15. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. móðurfélag, eigendur og fjölskyldur þeirra, stórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélag og samrekstrarfélag.

Upplýsingar varðandi tengda aðila eru eftirfarandi:

Viðskipti við tengd félög árið 2024:	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Dótturfélag	0	57.369.472	65.834.491	0
Móðurfélag	0	0	0	419.018.004
	0	57.369.472	65.834.491	419.018.004
Viðskipti við tengd félög árið 2023:	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Dótturfélag	0	13.626.005	23.096.246	0
Móðurfélag	0	0	0	805.288.589
	0	13.626.005	23.096.246	805.288.589

Viðskipti við tengda aðila eru á sömu kjörum og ef um ótengda aðila væri að ræða.

16. Leigusamningar

Félagið hefur gert rekstrarleigusamninga um leigu á fasteign sem ekki eru færðir í efnahagsreikning. Samningsbundinn leigutími er til ársins 2030. Gjaldfærðar leigugreiðslur námu 103 milljónum króna á árinu (2023: 96 milljónum króna) og eru framsettar í línunni annar rekstrarkostnaður í rekstrarreikningi. Samningarnir eru ekki uppsegjanlegir á leigutíma nema með samþykki beggja aðila. Samningarnir eru óbreyttir milli ára en eru verðtryggðir sem útskýrir breytingu á milli ára.

17. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið undirritaði vísitölutryggt tryggingabréf vegna láns við viðskiptabanka upprunalega að fjárhæð 3.799 m.kr. Viðskiptabanki félagsins er með veð í fasteign að Sturlugötu 8, en bókfært virði eignarinnar er 8.978 m.kr. Eftirstöðvar skuldbindinga er 7.322 m.kr.

18. Reikningsskilaaðferðir

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.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til.

Skattamál

Félagið starfar í þágu almannaheilla 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 undanþáguskilyrðum og er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir og lóðir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi félagsins. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 7 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Matsbreyting fjárfestingareigna er færð í gegnum rekstrarreikning á því tímabili sem matsbreytingin á sér stað. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir; hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni, og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni.

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.

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól 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.

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.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.