

**Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.**  
Ársreikningur  
2025

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

# Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

## Ársreikningur

### 2025

#### 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 2025 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 2025, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, 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 aflað 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 aflað 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 2026

Guðmundur Björgvin Helgason,  
ríkisendurskoðandi

*Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður*

# Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2025 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 1.080 m.kr. á árinu 2025 (2024: 1.049 m.kr.) og hækkuðu því um 31 m.kr. milli ára eða um 2,98%. Hagnaður félagsins á árinu 2025 nam 546 m.kr. (2024: hagnaður að fjárhæð 530 m.kr.). Eigið fé félagsins nam 7.023 m.kr. í árslok (árslok 2024: 6.477 m.kr.) að meðtöldu hlutafé að nafnverði 1.225 m.kr. (2024: 1.225 m.kr.). Í árslok var eiginfjárlutfall félagsins 43,7% (árslok 2024 : 42,2%).

Hækkun tekna á árinu er tilkomin vegna vísitölubreytinga en allir langtímaleigusamningar félagsins eru verðtryggðir. Félagið er að auka umfang sitt í Mýrinni til þess að stuðla betur að þeim frumkvöðlum sem þar starfa sem útskýrist í aukningu í þátttöku og styrkjum sem og samstarf um rekstur Klettagarða kom nýtt inn á árinu. Hækkun á rekstrarkostnaði Vísindagarða er að mestu leyti til kominn vegna aukinna verkefna félagsins á árinu og aukinna umsvifa sem og hefur félagið unnið að stefnumarkandi verkefnum til framtíðar. Félagið er að fjárfesta og fjármaqna djúptækniþjárnarn í qeqnum dóttufélag sitt.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var 4 (2024: 4).

## 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 áliiti 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, / 2026.

*Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.*

## Rekstrarreikningur ársins 2025

|                                                       | Skýr. | 2025               | 2024                 |
|-------------------------------------------------------|-------|--------------------|----------------------|
| Rekstrartekjur .....                                  |       | 1.080.176.547      | 1.048.956.243        |
| Aðrar tekjur .....                                    |       | 0                  | 744.970              |
| Laun og launatengd gjöld .....                        | 4     | (71.468.301)       | (74.450.916)         |
| Þátttaka í verkefnum og styrkjum .....                |       | (241.898.663)      | (198.828.596)        |
| Annar rekstrarkostnaður .....                         |       | (103.876.727)      | (60.222.149)         |
| Afskriftir fastafjármuna .....                        | 9     | (23.694.100)       | (23.621.548)         |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)</b> |       | <b>639.238.756</b> | <b>692.578.004</b>   |
| Matsbreyting fjárfestingaeigna .....                  |       | 315.246.309        | 326.174.229          |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                               |       | <b>954.485.065</b> | <b>1.018.752.233</b> |
| Fjármunatekjur .....                                  |       | 86.919.265         | 91.598.365           |
| Fjármagnsgjöld .....                                  |       | (495.145.753)      | (580.524.046)        |
|                                                       | 5     | (408.226.488)      | (488.925.681)        |
| <b>Hagnaður ársins</b>                                |       | <b>546.258.577</b> | <b>529.826.552</b>   |

# Efnahagsreikningur 31. desember 2025

| Eignir                                    | Skýr. | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Fastafjármunir</b>                     |       |                       |                       |
| Fjárfestingareignir .....                 | 7     | 13.244.704.747        | 12.929.458.438        |
| Byggingarréttur .....                     | 8     | 1.110.476.830         | 1.064.640.699         |
| Varanlegir rekstrarfjármunir .....        | 9     | 34.895.928            | 58.590.028            |
| Eignarhlutar í dótturfélagi .....         | 10    | 1.000.000             | 1.000.000             |
| Langtímakostnaður .....                   | 11    | 228.751.807           | 208.931.807           |
| Skuldabréfaeignir .....                   |       | 193.564.209           | 254.005.605           |
|                                           |       | <u>14.813.393.521</u> | <u>14.516.626.577</u> |
| <b>Veltufjármunir</b>                     |       |                       |                       |
| Viðskiptakröfur .....                     |       | 22.501.661            | 86.657.606            |
| Kröfur á tengd félög .....                |       | 220.483.565           | 65.834.491            |
| Aðrar skammtímakröfur .....               |       | 3.756.152             | 20.511.407            |
| Markaðsverðbréf .....                     | 12    | 612.449.331           | 565.191.234           |
| Handbært fé .....                         |       | 410.955.611           | 106.913.917           |
|                                           |       | <u>1.270.146.320</u>  | <u>845.108.655</u>    |
| <b>Eignir</b>                             |       | <u>16.083.539.841</u> | <u>15.361.735.232</u> |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>                |       |                       |                       |
| <b>Eigið fé</b>                           |       |                       |                       |
|                                           | 13    |                       |                       |
| Hlutfé .....                              |       | 1.225.000.000         | 1.225.000.000         |
| Yfirverðsreikningur hlutfjár .....        |       | 1.463.733.312         | 1.463.733.312         |
| Lögbundinn varasjóður .....               |       | 306.250.000           | 283.184.547           |
| Óráðstafað eigið fé .....                 |       | 4.028.283.398         | 3.505.090.274         |
| <b>Eigið fé</b>                           |       | <u>7.023.266.710</u>  | <u>6.477.008.133</u>  |
| <b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>  |       |                       |                       |
| Langtímaskuldir .....                     | 14    | 7.643.194.073         | 7.515.668.800         |
| Aðrar skuldbindingar .....                | 8     | 1.110.476.830         | 1.064.640.699         |
|                                           |       | <u>8.753.670.903</u>  | <u>8.580.309.499</u>  |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                   |       |                       |                       |
| Viðskiptaskuldir .....                    |       | 19.409.617            | 13.255.238            |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda ..... | 14    | 189.723.204           | 178.300.680           |
| Aðrar skammtímaskuldir .....              |       | 97.469.407            | 112.861.682           |
|                                           |       | <u>306.602.228</u>    | <u>304.417.600</u>    |
| Skuldir                                   |       | <u>9.060.273.131</u>  | <u>8.884.727.099</u>  |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>                |       | <u>16.083.539.841</u> | <u>15.361.735.232</u> |

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

|                                                      | Skýr. | 2025                 | 2024                 |
|------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                            |       |                      |                      |
| Rekstrarhagnaður .....                               |       | 954.485.065          | 1.018.752.233        |
| Matsbreyting fjárfestingaeigna .....                 | 7     | (315.246.309)        | (326.174.229)        |
| Afskrift varanlegra rekstrarfjármuna .....           |       | 23.694.100           | 23.831.232           |
| Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta               |       | 662.932.856          | 716.409.236          |
| Aðrar rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun) ..... |       | 80.911.200           | (63.368.229)         |
| Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun .....       |       | (9.387.413)          | 38.204.293           |
| Tengdir aðilar breyting .....                        |       | 7.443.926            | (42.738.245)         |
| Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta           |       | 741.900.569          | 648.507.055          |
| Innborgaðir vextir .....                             |       | 39.661.168           | 27.341.759           |
| Greiddir vextir og dráttarvextir .....               |       | (166.891.555)        | (164.279.772)        |
| <b>Handbært fé frá rekstri</b>                       |       | <b>614.670.182</b>   | <b>511.569.042</b>   |
| <b>Fjárfestingahreyfingar</b>                        |       |                      |                      |
| Langtímakröfur breyting .....                        |       | 60.441.396           | (19.483.546)         |
| Langtímakostnaður breyting .....                     |       | (19.820.000)         | (12.388.883)         |
| Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir .....    | 9     | 0                    | (13.943.371)         |
| Keyptar fjárfestingaeignir .....                     |       | 0                    | 62.140.561           |
|                                                      |       | <b>40.621.396</b>    | <b>16.324.761</b>    |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                        |       |                      |                      |
| Afborganir langtímaskulda .....                      |       | (189.156.884)        | (177.549.639)        |
| Afborganir langtímaskulda við tengda aðila .....     |       | 0                    | (500.000.000)        |
| Lækkun á skuldum við tengd félög .....               |       | (162.093.000)        | 0                    |
|                                                      |       | <b>(351.249.884)</b> | <b>(677.549.639)</b> |
| Hækkun, (lækkun) handbærs fjár .....                 |       | 304.041.694          | (149.655.836)        |
| Handbært fé í upphafi árs .....                      |       | 106.913.917          | 256.569.753          |
| Handbært fé í lok árs .....                          |       | <b>410.955.611</b>   | <b>106.913.917</b>   |

# 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 Kristínargötu 1, 102

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 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 fjárfestingaeignir 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

|                                  | 2025              | 2024              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Laun .....                       | 57.697.397        | 59.892.001        |
| Lífeyrissjóður .....             | 8.243.882         | 8.751.078         |
| Önnur launatengd gjöld .....     | 5.252.837         | 4.981.903         |
| Annar starfsmannakostnaður ..... | 274.185           | 825.934           |
|                                  | <u>71.468.301</u> | <u>74.450.916</u> |
| Meðalfjöldi stöðugilda .....     | 4                 | 4                 |

Laun og hlunnindi stjórnenda og stjórnar félagsins námu 34,7 milljónum (2024: 30,7 milljónir).

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

|                                                       |                      |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Fjármunatekjur greinast þannig:                       | 2025                 | 2024                 |
| Vaxtatekjur af bankareikningum .....                  | 13.311.629           | 22.231.110           |
| Vaxtatekjur af skuldabréfaeign .....                  | 16.854.705           | 20.657.661           |
| Aðrar vaxtatekjur .....                               | 9.494.834            | 133.042              |
| Verðbreyting verðbréfaeigna .....                     | 47.258.097           | 48.576.552           |
|                                                       | <u>86.919.265</u>    | <u>91.598.365</u>    |
| Fjármagnsgjöld greinast þannig:                       |                      |                      |
| Vaxtagjöld af langtímaskuldum .....                   | (166.799.738)        | (164.415.499)        |
| Verðbætur af langtímaskuldum .....                    | (299.552.261)        | (337.906.810)        |
| Vaxtagjöld af langtímaskuldum við tengdan aðila ..... | (28.552.420)         | (77.901.842)         |
| Gengistap .....                                       | (9.015)              | (38.726)             |
| Önnur vaxtagjöld .....                                | (232.319)            | (261.169)            |
|                                                       | <u>(495.145.753)</u> | <u>(580.524.046)</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

|                                       | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Bókfært verð í ársbyrjun .....        | 12.929.458.438 | 12.665.424.770 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna ..... | 315.246.309    | 326.174.229    |
| Eignfærslur .....                     | 0              | 8.089.466      |
| Endurgreiðsla á virðisaukaskatt ..... | 0              | (70.230.027)   |
| Staða í árslok .....                  | 13.244.704.747 | 12.929.458.438 |

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 náninni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættupátta 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 6,77% án skattaáhrifa (2024: 6,63%) og er þá stuðst við 70% skuldahlutfall (2024: 70%).

Félagið útvisstar 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 virði fjárfestingareigna þann 31.12.2025 er 13.244 m.kr. og er fasteignamat fjárfestingareigna 10.353 m.kr.

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

|                         | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Staða í ársbyrjun ..... | 1.064.640.699 | 1.013.263.936 |
| Verðbreytingar .....    | 45.836.131    | 51.376.763    |
| Staða í árslok .....    | 1.110.476.830 | 1.064.640.699 |

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     |
|--------------------------|-----------------------------|------------|-------------|
| <b>Kostnaðarverð</b>     |                             |            |             |
| Staða 1.1.2024 .....     | 93.782.753                  | 11.790.600 | 105.573.353 |
| Eignfært á árinu .....   | 13.943.371                  | 0          | 13.943.371  |
| Staða 1.1.2025 .....     | 107.726.124                 | 11.790.600 | 119.516.724 |
| Eignfært á árinu .....   | 0                           | 0          | 0           |
| Staða 31.12.2025 .....   | 107.726.124                 | 11.790.600 | 119.516.724 |
| <b>Afskriftir</b>        |                             |            |             |
| Staða 1.1.2024 .....     | 37.095.464                  | 0          | 37.095.464  |
| Afskrift ársins .....    | 23.831.232                  | 0          | 23.831.232  |
| Staða 1.1.2025 .....     | 60.926.696                  | 0          | 60.926.696  |
| Afskrift ársins .....    | 23.694.100                  | 0          | 23.694.100  |
| Staða 31.12.2025 .....   | 84.620.796                  | 0          | 84.620.796  |
| <b>Bókfært verð</b>      |                             |            |             |
| Staða 1.1.2024 .....     | 56.687.289                  | 11.790.600 | 68.477.889  |
| Staða 1.1.2025 .....     | 46.799.428                  | 11.790.600 | 58.590.028  |
| Staða 31.12.2025 .....   | 23.105.328                  | 11.790.600 | 34.895.928  |
| Afskriftarhlutföll ..... | 25%                         | 0%         |             |

## 10. Eignarhlutar í dótturfélögum

|                                                       | Eignarhlutur | Nafnverð  | Megin starfsemi |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------------|
| <b>Eignarhlutar í dótturfélögum:</b>                  |              |           |                 |
| Bílastæðahús Vatnsmýri ehf., Bjargargötu 1 .....      | 100,00%      | 500.000   | Bílastæðaleiga  |
| Bjargargata 3 ehf., Bjargargötu 1 .....               | 100,00%      | 500.000   | Byggingarfélag  |
| Breyting eignarhluta í dótturfélögum greinist þannig: |              | 2025      | 2024            |
| Staða í ársbyrjun .....                               |              | 1.000.000 | 500.000         |
| Keypt á árinu .....                                   |              | 0         | 500.000         |
| Staða í árslok .....                                  |              | 1.000.000 | 1.000.000       |

Eignarhlutur í dótturfélögum 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

|                         | 2025               | 2024               |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Staða í ársbyrjun ..... | 565.191.234        | 516.614.682        |
| Verðbreytingar .....    | 47.258.097         | 48.576.552         |
| Staða í árslok .....    | <u>612.449.331</u> | <u>565.191.234</u> |

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        |
|                              | <u>1.225.000.000</u> | <u>100,0%</u> | <u>1.225.000.000</u> |

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.

| Eigið fé greinist þannig:    | Hlutfé               | Yfirverðs-<br>reikningur | Lögbundinn<br>varasjóður | Óráðstafað<br>eigið fé | Samtals<br>eigið fé  |
|------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| 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 1.1.2025 .....      | 1.225.000.000        | 1.463.733.312            | 283.184.547              | 3.505.090.274          | 6.477.008.133        |
| Hagnaður ársins .....        | 0                    | 0                        | 0                        | 546.258.577            | 546.258.577          |
| Tillag í lögb. varasjóð .... | 0                    | 0                        | 23.065.453               | (23.065.453)           | 0                    |
| Eigið fé 31.12.2025 .....    | <u>1.225.000.000</u> | <u>1.463.733.312</u>     | <u>306.250.000</u>       | <u>4.028.283.398</u>   | <u>7.023.266.710</u> |

Í samkomulagi frá 5. mars 2012 og nánari útfærslu 17. september 2013 skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta til Háskóla Íslands vegna Vísindagarða Háskóla Íslands samtals fimm lóðum (breytt í níu lóðir) eftir þörfum háskólans þegar hann æskir þess líkt og kemur 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 |               |
|------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------|---------------|
|                                    | 31.12.2025                | 31.12.2024  | 31.12.2025      | 31.12.2024    |
| Verðtryggðar skuldir ISK .....     | 400.240.733               | 371.688.313 | 7.432.676.544   | 7.322.281.167 |
|                                    | 400.240.733               | 371.688.313 | 7.432.676.544   | 7.322.281.167 |
| Næsta árs afborg. langtímask. .... | 0                         | 0           | (189.723.204)   | (178.300.680) |
| Langtímaskuldir í árslok .....     | 400.240.733               | 371.688.313 | 7.242.953.340   | 7.143.980.487 |

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

|                            | Skuldir við tengda aðila |             | Skuldir við lánastofnanir |               |
|----------------------------|--------------------------|-------------|---------------------------|---------------|
|                            | 31.12.2025               | 31.12.2024  | 31.12.2025                | 31.12.2024    |
| Næsta árs afborganir ..... | 0                        | 0           | 189.723.204               | 178.300.680   |
| Afborganir 2027/2026 ..... | 0                        | 0           | 194.036.274               | 182.354.076   |
| Afborganir 2028/2027 ..... | 0                        | 0           | 198.447.395               | 186.499.620   |
| Afborganir 2029/2028 ..... | 0                        | 0           | 202.957.796               | 190.739.407   |
| Afborganir síðar .....     | 400.240.733              | 371.688.313 | 6.647.511.875             | 6.584.387.384 |
|                            | 400.240.733              | 371.688.313 | 7.432.676.544             | 7.322.281.167 |

## 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. hlutdeildarfélög og samrekstrarfélög.

Upplýsingar varðandi tengda aðila eru eftirfarandi:

| Viðskipti við tengd félög árið 2025: | Keypt þjónusta og vörur | Seld þjónusta og vörur | Kröfur      | Skuldir     |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|-------------|
| Dótturfélög .....                    | 0                       | 0                      | 220.483.565 | 0           |
| Móðurfélag .....                     | 0                       | 0                      | 0           | 442.146.504 |
|                                      | 0                       | 0                      | 220.483.565 | 442.146.504 |
| Viðskipti við tengd félög árið 2024: | Keypt þjónusta og vörur | Seld þjónusta og vörur | Kröfur      | Skuldir     |
| Dótturfélög .....                    | 0                       | 0                      | 65.834.491  | 0           |
| Móðurfélag .....                     | 0                       | 0                      | 0           | 371.688.313 |
| Aðrir tengdir aðilar .....           | 0                       | 0                      | 0           | 47.329.691  |
|                                      | 0                       | 0                      | 65.834.491  | 419.018.004 |

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 105 milljónum króna á árinu (2024: 104 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 verðtryggðar 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 7.432 m.kr.

# Skýringar

## 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 mótveikningur 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.