

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur

2015

Vísindagarðar
Háskóla Íslands ehf.
Tæknigarði, Dunhaga 5
107 Reykjavík
kt. 420104-2350

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf.

Ársreikningur

2015

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-11

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Vísindagörðum Háskóla Íslands ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja og innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju. Samkvæmt því ber okkur að fara eftir settum síðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðunin felur í sér aðgerðir til að staðfesta fjárhæðir og aðrar upplýsingar í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri áhættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér mat á þeim reikningsskila- og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina hafi verið aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

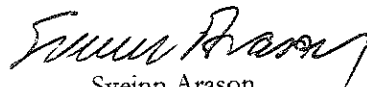
Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstri Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. á árinu 2015 efnahag þeirra 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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 ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ríkisendurskoðun, 30. mars 2016



Sveinn Arason,
ríkisendurskoðandi.



Oskar Sverrisson,
endurskoðandi.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tekjur voru af leigu húseignarinnar að Sturlugötu 8 sem hýsir Íslenska erfðagreiningu ehf. og leigu á byggingarrétti að Sæmundargötu 15-19, þar sem Alovtech hf. reisir Háteknisetur fyrirtæksins. Leigutekjur hækka skv. breytingu á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Langtímalán félagsins er verðtryggt með sömu vísitölu.

Hagnaður félagsins á árinu 2015 nam kr. 128.840.246 Samkvæmt efnahagsreikningi nema heildareignir félagsins kr. 7.815.534.989., bókfært eigið fé í árslok er kr. 1.620.578.075 og er eiginfjárlutfall félagsins 20,7%.

Í lok ársins voru tveir hluthafar í félaginu en það eru Háskóli Íslands með 94,6% hlut og Reykjavíkurborg með 5,4% hlut.

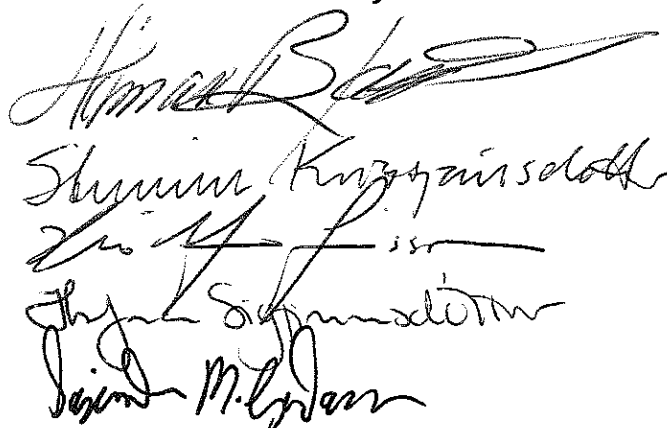
Í grein 1.3 í samþykktum félagsins segir að eigendum sé óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu. Af þeirri ástæðu leggur stjórn félagsins til að ekki verði greiddur út arður vegna rekstrarársins 2015, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps.

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 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2016

Stjórn:



Handwritten signatures of the board members: Hómar Björnsson, Skúlinn Krúggvinsdóttir, Þórunn Sigmundsdóttir, and Sigrún M. Lyðar.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the CEO: Eiríkur Hilmarsson.

Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur		474.947.279	456.213.145
Laun og launatengd gjöld		(13.677.508)	(10.767.714)
Annar rekstrarkostnaður		(6.143.943)	(522.327)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (EBITDA)		455.125.828	444.923.104
Matsbreyting fjárfestingaeigna	7	48.842.290	35.942.304
Rekstrarhagnaður		503.968.118	480.865.408
Fjármunatekjur	4	1.418.712	2.280.098
Fjármagnsgjöld	5	(376.546.584)	(338.698.800)
Hagnaður fyrir skatta		128.840.246	144.446.706
Tekjuskattur	6	0	0
Hagnaður ársins		128.840.246	144.446.706

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	31.12.2015	31.12.2014
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	7	7.639.720.559	7.590.878.269
Langtímakostnaður	8	151.704.834	151.704.834
		<u>7.791.425.393</u>	<u>7.742.583.103</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	9	11.421.547	0
Aðrar skammtímakröfur	9	287.644	649.507
Handbært fé	9	12.400.405	31.049.706
		<u>24.109.596</u>	<u>31.699.213</u>
Eignir		<u>7.815.534.989</u>	<u>7.774.282.316</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutafé	10	1.225.000.000	1.225.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		83.767.370	83.767.370
Lögbundinn varasjóður		27.328.696	14.444.671
Óráðstafað eigið fé		284.482.009	168.525.788
Eigið fé		<u>1.620.578.075</u>	<u>1.491.737.829</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	6.019.533.740	6.103.825.545
		<u>6.019.533.740</u>	<u>6.103.825.545</u>
Skammtímaskuldir			
Áfallnir vextir af langtímaskuldum		19.568.985	18.947.165
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	134.057.412	139.058.322
Aðrar skammtímaskuldir	12	21.796.777	20.713.455
		<u>175.423.174</u>	<u>178.718.942</u>
Skuldir		<u>6.194.956.914</u>	<u>6.282.544.487</u>
Eigið fé og skuldir		<u>7.815.534.989</u>	<u>7.774.282.316</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		503.968.118	480.865.408
Matsbreyting fjárfestingaeigna		(48.842.290)	(35.942.304)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>455.125.828</u>	<u>444.923.104</u>
Aðrar rekstartengdar eignir, (hækkun)		(11.059.684)	(456.019)
Aðrar rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)		<u>1.083.322</u>	<u>(9.363.441)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		445.149.466	435.103.644
Innborgaðir vextir og arður		1.418.712	2.280.098
Greiddir vextir		<u>(251.675.704)</u>	<u>(278.063.084)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>194.892.474</u>	<u>159.320.658</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfest í fastafjármunum		<u>0</u>	<u>(55.000.000)</u>
		<u>0</u>	<u>(55.000.000)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(213.541.775)	(182.550.295)
Innborgað hlutafé		0	55.000.000
		<u>(213.541.775)</u>	<u>(127.550.295)</u>
Lækkun handbærs fjár		(18.649.301)	(23.229.637)
Handbært fé í upphafi árs		<u>31.049.706</u>	<u>54.279.343</u>
Handbært fé í lok árs		<u>12.400.405</u>	<u>31.049.706</u>

Skýringar

1. Starfsemi

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

Tilgangur félagsins er að efla vísindarannsóknir og nýsköpun með því að skapa kjöraðstæður til slíks í vísindagörðum á lóð Háskóla Íslands. Í því skyni er félaginu m.a. heimilt að byggja, kaupa, selja, leigja og reka fasteignir fyrir háskóla, hátæknifyrirtæki, stofnanir, sérhæfðar rannsóknastofur og sprotafyrirtæki. Félaginu er heimilt að veita styrki eða lán, annast eignaumsýslu og eiga samstarf við einstaklinga, félagasamtök, sveitafélög og ríkisstofnanir, enda séu slíkar ráðstafanir gerðar í þágu tilgangs félagsins samkvæmt þessari grein og í þágu almannaheilla. Hagnaði og eignum félagsins má einungis ráðstafa í þágu tilgangs félagsins eins og hann er skilgreindur í þessari grein og er óheimilt að breyta þessu ákvæði í samþykktum félagsins. Eignum er óheimilt að taka hagnað eða arð út úr félaginu.

2. Breyting á reikningsskilaaðferð

Sú breyting er gerð á reikningsskilaaðferð að fasteignir og lóðir eru nú færðar á gangvirði í samræmi við heimildarákvæði 39. gr. laga um ársreikninga en eignirnar voru áður færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Bókfært verð þessara eigna í árslok 2015 er 464 milljónum króna hærra en ef beitt hefði verið eldri reikningsskilaaðferð. Mótfærsla hækkunarinnar er færð á óráðstafað eigið fé.

Afkoma félagsins er 142,8 milljónum króna betri á árinu 2015 og eigið fé um 420,3 milljónum króna hærra í árslok 2015 en ef beitt hefði verið sömu reikningsskilaaðferð og á fyrra ári.

Samanburðarfjárhæðum í ársreikningnum hefur verið breytt til samræmis við ofangreinda breytingu á reikningsskilaaðferð.

3. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. fyrir árið 2015 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum með þeim frávikum að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði, sjá nánar um breytingar á reikningsskilaaðferðum hér að framan. 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

Tekjur af leigu húsnæðis eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög um ársreikninga.

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.

Skýringar

3. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skattamál

Félagið starfar í þágu almenningsheilla og að mati stjórnar félagsins uppfyllir undanþáguskilyrði um greiðslu tekjuskatts sbr. 4. tl. 4.gr. laga nr. 90/2003. Í febrúar 2016 fékk félagið formlega staðfestingu ríkisskattstjóra á undanþáguskilyrðunum og er undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru eignir sem notaðar eru til öflunar leigutekna og/eða til verðmætaaukningar og eru bókfærðar á gangverði á reikningsskiladegi. Matsbreyting fjárfestingareigna er færð í gegnum rekstrarreikning á því tímabili sem matsbreytingin á sér stað. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

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.

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.

4. Fjármunatekjur

	2015	2014
Vaxtatekjur af bankareikningum	1.376.368	2.280.098
Vaxtatekjur af skuldabréfæign	42.344	0
	<u>1.418.712</u>	<u>2.280.098</u>

5. Fjármagnsgjöld

	2015	2014
Vaxtagjöld af langtímaskuldum	(252.297.524)	(295.625.172)
Verðbætur af langtímaskuldum	(124.249.060)	(43.073.628)
	<u>(376.546.584)</u>	<u>(338.698.800)</u>

6. Skattamál

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt vegna yfirfæranlegs skattalegs taps og er og jafnframt undanþegið tekjuskatti frá og með gjaldárinu 2016. Sjá nánar skýringu 3.

Skýringar

7. Fjárfestingaeignir

	31.12.2015	31.12.2014
Bókfærð verð í ársbyrjun	7.590.878.269	7.500.581.695
Fjárfestingaeignir færðar af langtímakostnaði, sbr. skýring 8	0	54.354.270
Matsbreyting fjárfestingaeigna	48.842.290	35.942.304
Bókfært verð í árslok	7.639.720.559	7.590.878.269

Gangvirði fjárfestingaeigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamning en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náninni framtíð. Við matið er leigusamningurinn skoðaður og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímatengdra leigusamningsins og þeirra 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 eignarinnar er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,8% án skattaáhrifa og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall.

Bókfært verð fasteigna og fasteigna- og brunabótamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:

	Bókfært verð 31.12.2015	Bókfært verð 31.12.2014	Fasteignamat 31.12.2015
Sturlugata 8	6.714.977.539	6.507.110.899	4.161.819.000
Sæmundargata 15-19	924.743.020	1.083.767.370	835.850.000
Bókfært verð í árslok	7.639.720.559	7.590.878.269	4.997.669.000

Félagið hefur veitt allsherjarveð í fjárfestingaeignum sínum til tryggingar á skuldum sínum við lánveitanda sinn.

8. Langtímakostnaður

Langtímakostnaður er kostnaður vegna undirbúnings við framkvæmdir á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands. Vinna arkitekta og verkfræðinga vegna deiliskipulagsbreytingar og fyrirhugaðrar framkvæmda sem hætt var við fellur undir þennan kostnað, auk almenns kostnaðar við rekstur félagsins allt þar til félagið fór að hafa tekjur árið 2013. Á árinu 2014 bættist við gjaldfærður undirbúningskostnaður vegna samkomulags við Reykjavíkurborg að fjárhæð 55 m.kr.

Langtímakostnaður er innleystur á fjárfestingaeignir eftir því sem þær eru teknar í notkun miðað við byggingamagn.

9. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2015	31.12.2014
Innlendar viðskiptakröfur	11.421.547	0
	11.421.547	0

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2015	31.12.2014
Fjármagnstekjuskattur	275.272	649.507
Aðrar kröfur	12.372	0
	287.644	649.507

Skýringar

9. Aðrar peningalegar eignir (framhald)

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2015	31.12.2014
Bankainnstæður í íslenskum krónum	12.400.405	31.049.706
	<u>12.400.405</u>	<u>31.049.706</u>

10. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	100,0%	1.225.000.000
	<u>100,0%</u>	<u>1.225.000.000</u>

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2014	1.170.000.000	83.767.370	0	38.523.753	1.292.291.123
Nýtt hlutfé	55.000.000				55.000.000
Hagnaður ársins				144.446.706	144.446.706
Tillag í lögbundinn varasjóð			14.444.671	(14.444.671)	0
Eigið fé í ársbyrjun	1.225.000.000	83.767.370	14.444.671	168.525.788	1.491.737.829
Hagnaður ársins				128.840.246	128.840.246
Tillag í lögbundinn varasjóð			12.884.025	(12.884.025)	0
Eigið fé í lok árs	<u>1.225.000.000</u>	<u>83.767.370</u>	<u>27.328.696</u>	<u>284.482.009</u>	<u>1.620.578.075</u>

11. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2015	31.12.2014
Skuldir í ISK, verðtryggðir vextir	6.153.591.152	6.242.883.867
	<u>6.153.591.152</u>	<u>6.242.883.867</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(134.057.412)	(139.058.322)
	<u>(134.057.412)</u>	<u>(139.058.322)</u>
Langtímaskuldir í árslok	<u>6.019.533.740</u>	<u>6.103.825.545</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	134.057.412
Afborganir 2017	140.265.107
Afborganir 2018	146.765.497
Afborganir 2019	153.572.625
Afborganir 2020	126.840.689
Afborganir síðar	5.452.089.822
	<u>6.153.591.152</u>

Skýringar

12. Aðrar peningalegar skuldir

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2015	31.12.2014
Virðisaukaskattur	20.820.496	19.446.574
Ógreidd opinber gjöld	0	174.168
Ógreidd laun og launatengd gjöld	976.281	876.713
Ógreiddir reikningar	0	216.000
	<u>21.796.777</u>	<u>20.713.455</u>

13. Ábyrgðir og önnur mál

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. og CCP hf. undirrituðu byggingarréttarsamning 18. júní 2015. Áætlað er að félagið hafi tekjur af samningnum á síðari helming ársins 2016. Samningurinn er háður skilyrði um að ný deiliskipulagstillaga verði samþykkt, en hún gerir ráð fyrir sameiningu tveggja lóða.

Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. og Alvotech hf. undirrituðu byggingarréttarsamning 15. maí 2015. Áætlað er að félagið hafi tekjur af samningnum á síðari helming ársins 2017. Samningurinn er háður skilyrði um að ný deiliskipulagstillaga verði samþykkt, en hún gerir ráð fyrir sameiningu lóðanna að Sæmundargötu 15-19 og Sæmundargötu 21.

Á eignum félagsins hvíla þinglýst veð og tryggingabréf til tryggingar skuldum Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

	Eftirstöðvar skuldbindinga	Bókfært verð eigna
Fasteignir	6.173.160.137	7.639.720.559