

Grunnstoð ehf.

Ársreikningur 2021

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur	7
Efnahagsreikningur	8
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11

Grunnstoð ehf.

Kennitala 701211-1030

Menntavegi 1, Reykjavík

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

Meginstarfsemi félagsins er rekstur og umsjón fasteigna og annarra eigna tengdum starfsemi Háskólans í Reykjavík ehf. (HR).

Starfsemin á árinu

Heildartekjur félagsins á árinu 2021 voru 749 milljónir króna og afkoma ársins samkvæmt rekstrarreikningi var neikvæð um 457 milljónir króna. Tekjur félagsins eru vegna leigu á fasteigninni við Menntaveg 1 til Háskólans í Reykjavík ehf., leigu á fasteigninni Nauthólsvegi 106 til GJ veitinga ehf., leigu á fasteigninni Nauthólsvegi 100 til NH100 ehf og leigu á kennaraíbúðum við Nauthólsveg 83 og Nauthólsveg 85. Auk þess leigir félagið út hluta af fasteigninni við Menntaveg 1 undir aðra starfsemi svo sem veitingarekstur, bóksölu, líkamsræktaraðstöðu og til sprotafyrirtækja. Helstu gjaldaliðir eru afskriftir og fjármagnskostnaður. Eigið fé félagsins í árslok nam um 5.441 milljónum króna.

Félagið lauk á árinu endurfjármögnun á húsnæði háskólans við Menntaveg 1 með sölu á nýjum félagslegum skuldabréfum að fjárhæð 12 milljarða króna. Um er að ræða verðtryggð skuldabréf til 40 ár. Útgefandi skuldabréfanna er sérhæfður sjóður í rekstri Íslandssjóða og hafði Íslandsbanki umsjón með sölu skuldabréfanna.

Skuldabréfin falla undir nýjan félagslegan fjármögnunarramma Háskólans í Reykjavík sem er vottaður af alþjóðlega vottunaryfirtækinu S&P Global Ratings. Í félagslegum fjármögnunarramma er útgáfa skuldabréfa og annarra fjármálagernainga tengd félagslegum markmiðum. Í tilfalli HR er stuðst við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Fjármunir sem aflað er með þessum hætti eru notaðir til að fjármagna eignir og verkefni sem hafa jákvæð samfélagsleg áhrif, í þessu tilfalli háskólamenntun.

Enginn starfsmaður starfar hjá félaginu en félagið tekur þátt í kostnaði vegna umsýslu og reksturs á grundvelli samnings við HR.

Áhrif COVID-19 faraldursins á rekstur og stöðu stofnunarinnar hafa verið óveruleg og ekki er gert ráð fyrir að faraldurinn muni hafa veruleg áhrif á starfsemi stofnunarinnar.

Framtíðaráform

Undanfarin ár hefur verið unnið að uppbyggingu háskólagarða HR við Nauthólsveg. Svæðið sem um ræðir er við Nauthólsveg 83 til 89 og er áætlað að þar rísi um 400 íbúðir, en verkefninu var skipt upp í fjóra áfanga. Félagið hefur framlengt lóðarréttindi til húsnæðissjálfs eignarstofnanna Nauthólsvegar 83 hses, Nauthólsvegar 85 hses og Nauthólsvegar 87 hses um uppbyggingu háskólagarðanna, sjá nánar skýringu 9.1. Fyrsti áfangi að Nauthólsvegi 83 var tekinn í notkun á árinu 2020 og er nú í fullri útleigu til nemenda HR. Annar áfangi að Nauthólsvegi 85 kláraðist og var tekinn í notkun á haustmánuðum 2021 og er nú í fullri útleigu til nemenda HR. Verið er að vinna að framkvæmdaáætlun fyrir næstu tvo áfanga að Nauthólsvegi 87 og 89. Farið verður af stað á þriðja byggingarreitnum (C reit), Nauthólsvegi 87 um mitt þetta ár en þar er áætlað að byggja 166 íbúðir til útleigu fyrir háskólanema með sömu útfærslu og á fyrstu tveimur reitunum.

Skýrsla stjórnar

Ráðstöfun afkomu ársins

Stjórnin leggur til að afkoma ársins samkvæmt ársreikningi verði færð á ójafnað tap.

Eignaraðild

Háskólinn í Reykjavík er eigandi alls hlutfjár í félaginu og er það óbreytt frá fyrra ári.

Stjórn Grunnstoðar ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirskrift sinni.

Reykjavík, 22. mars 2022

Stjórn

Ragnhildur Helgadóttir, formaður

Sigurður Hannesson

Svanhildur Hólm Valsdóttir

Framkvæmdastjóri

Ingunn Svala Leifsdóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Grunnstoðar ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Grunnstoðar ehf. fyrir árið 2021, að undanskilinni skýrslu stjórnar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar
 - Rekstrarreikning 2021
 - Efnahagsreikning 31. desember 2021
 - Sjóðstreymi ársins 2021
 - Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar
- Skýrsla stjórnar er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda.

Óhæði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar sem lá fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu stjórnar höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg víska er mikil víska en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álit okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Metum hvort val stjórnenda á reikningssskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi félagsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi þess. Ef við teljum að veruleg óvíska ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að félagið verði ekki lengur rekstrarhæf.

Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirbyggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 22. mars 2022

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		748.366	692.175
Aðrar tekjur		279	0
		<u>748.644</u>	<u>692.175</u>
Rekstrargjöld			
Húsnæðiskostnaður		24.527	17.861
Annar rekstrarkostnaður		78.210	20.902
Afskriftir	3,5	175.867	123.796
		<u>278.604</u>	<u>162.559</u>
Rekstrarafkoma		470.040	529.616
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		(1.422)	6.669
Vaxtagjöld og verðbætur		(925.898)	(933.532)
Gengismunur		38	0
		<u>(927.282)</u>	<u>(926.863)</u>
Afkoma ársins		<u>(457.242)</u>	<u>(397.247)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýringar		2021	2020
Fastafjármunir				
Varanlegir rekstrarfjármunir:				
Fjárfestingarfasteignir	3		14.882.056	14.859.586
Byggingarréttur	4		3.100.000	3.100.000
Aðrir rekstrarfjármunir	5		68.489	92.258
			<u>18.050.544</u>	<u>18.051.844</u>
Fastafjármunir samtals			18.050.544	18.051.844
Veltufjármunir				
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur			26.234	30.170
Kröfur á tengda aðila	8		27.708	0
Handbært fé			123.943	133.053
			<u>177.885</u>	<u>163.223</u>
Eignir samtals			<u>18.228.429</u>	<u>18.215.067</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eigið fé og skuldir	Skýringar	
	2021	2020
Eigið fé		
Hlutfé	2.001.000	2.001.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár	100.000	100.000
Endurmatsreikningur	5.829.603	5.877.000
Ójafnað tap	(2.489.749)	(2.079.905)
	<u>6</u> 5.440.853	<u>5.898.095</u>
Skuldir		
Langtímaskuldir:		
Skuldir við lánastofnanir	7 <u>11.954.606</u>	<u>11.606.555</u>
	11.954.606	11.606.555
Skammtímaskuldir:		
Viðskiptaskuldir	12.956	29.032
Næsta árs afborgun langtímaskulda	7 186.780	172.013
Skuldir við tengda aðila	8 587.296	452.189
Aðrar skammtímaskuldir	45.938	57.183
	<u>832.970</u>	<u>710.417</u>
Skuldir samtals	12.787.576	12.316.972
Eigið fé og skuldir samtals	<u>18.228.429</u>	<u>18.215.067</u>
Aðrar upplýsingar	9	

Sjóðstreymi ársins 2021

		2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma ársins		(457.242)	(397.247)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	3,5	175.867	123.796
Hrein fjármagnsgjöld		927.282	926.863
Handbært frá rekstri fyrir fjármagnsliði		<u>645.907</u>	<u>653.412</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, breyting		3.936	(7.316)
Skammtímaskuldir, breyting		(27.321)	24.191
Handbært fé frá rekstri fyrir fjármagnsliði		<u>622.521</u>	<u>670.287</u>
Greiddir vextir		(382.013)	(535.635)
Innborgaðar vaxtatekjur		58	6.669
Greiddur fjármagnstekjuskattur		(1.479)	0
Handbært fé frá rekstri		239.086	141.322
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna á árinu	3,5	(6.217)	(249.923)
Krafa á tengda aðila, breyting		(27.708)	37.052
		<u>(33.924)</u>	<u>(212.872)</u>
Fjármögnunarahreyfingar			
Tekin ný langtímalán		12.000.000	0
Uppgreiðsla langtímalána		(12.013.855)	0
Greiddar afborganir langtímaskulda		(167.174)	(378.861)
Skuld við tengda aðila, breyting		(33.243)	135.463
		<u>(214.272)</u>	<u>(243.397)</u>
Breyting á handbæru fé		(9.110)	(314.947)
Handbært fé 1/1		133.053	448.000
Handbært fé í lok ársins		<u>123.943</u>	<u>133.053</u>
Hreyfingar án áhrifa á handbært fé:			
Stofnkostnaður, færður á kröfu á tengda aðila		16.850	
Kaup á fasteignum, fært á kröfu á tengda aðila		185.200	

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Grunnstöð ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og skráð aðsetur félagsins er að Menntavegi 1, 102 Reykjavík.

Félagið er hluti af samstæðu en móðurfélag þess er Háskólinn í Reykjavík ehf. (HR), Menntavegi 1, 102 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settur fram í íslenskum krónum. Hér á eftir er gerð grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

Upplýsingar um aðrar helstu reikningsskilaaðferðir er að finna í viðeigandi skýringum og í skýringu nr. 10.

3. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir eru færðar til gangvirðis í samræmi við 31. gr. ársreikningalaganna. Gangvirði umfram bókfært verð er fært á sérstakan endurmatsreikning undir eiginfjárliðum. Árlega er mismunur á gjaldfærðum afskriftum samkvæmt rekstrarreikningi og þeim afskriftum sem færðar hefðu verið miðað við upphaflegt kostnaðarverð, færður til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé. Ef forsendur fyrir endurmatinu eiga ekki lengur við ber að leysa upp endurmatsreikninginn og færa eignina í bókfært verð.

Gangvirði fjárfestingarfasteigna í lok árs 2020 var metið af óháðum matsmanni. Matið er byggt á sjóðstreymisnálgun sem byggir á opinberum upplýsingum um viðkomandi eignir, gjaldandi leigusamningum og væntum rekstrarkostnaði þeirra. Ekki voru verulegar breytingar á forsendum á mati fjárfestingarfasteigna í lok árs 2021 og því engin matsbreyting færð.

	2021	2020
Bókfært verð 1/1	14.859.586	9.795.258
Viðbót ársins	187.282	208.817
Afskriftir	(164.813)	(108.230)
Eignfærður leigusamingur færður á fjárfestingareignir	0	186.741
Endurmat	0	4.777.000
Bókfært verð 31/12	<u>14.882.056</u>	<u>14.859.586</u>

Áætlaður nýtingartími fjárfestingarfasteigna er 50-100 ár.

Ef fjárfestingarfasteignir væru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum kæmi bókfært verð þeirra fram á eftirfarandi hátt:

	2021	2020
Kostnaðarverð	10.269.868	11.069.112
Afskrifað samtals	(117.415)	(986.525)
Afskrifað kostnaðarverð 31/12	<u>10.152.453</u>	<u>10.082.586</u>

Fasteignamat og vátryggingaverðmæti

Fasteignir félagsins þann 31. desember 2021 voru eftirfarandi:

	Fasteigna- mat húss	Fasteigna- mat lóðar	Brunabóta- mat	Bókfært verð
Menntavegur 1	8.118.100	997.000	17.458.800	14.200.413
Nauthólsvegur 106	143.650	40.700	305.000	325.433
Nauthólsvegur 83, kennaraíbúðir	145.460	19.540	124.540	171.010
Nauthólsvegur 85, kennaraíbúðir	142.990	19.060	155.805	185.200
	<u>8.550.200</u>	<u>1.076.300</u>	<u>18.044.145</u>	<u>14.882.056</u>

Skýringar

4. Byggingarréttur

	2021	2020
Bókfært verð 1/1	3.100.000	2.000.000
Endurmat	0	1.100.000
Bókfært verð 31/12	3.100.000	3.100.000

Byggingarréttur er rétturinn til að nýta land í kringum Háskólann í Reykjavík. Félagið hefur falið húsnæðissjálfsseignarstofnununum Nauthólsvegi 83 hses., Nauthólsvegi 85 hses. og Nauthólsvegi 87 hses. að nýta hluta landsins undir Háskólagarða að Nauthólsvegi 83 - 89. Sjá skýringar 9.1 og 9.4.

Byggingarrétturinn er færður á gangvirði samkvæmt 31. gr. laga um ársrekninga. Hann var metinn til gangvirðis í lok árs 2020 af óháðum matsmanni. Matið var byggt á sjóðstreymisnálgun auk þess sem fermetraverð við úthlutun og útboð lóða í Reykjavík og nágrenni er haft til hliðsjónar. Ekki voru verulegar breytingar á forsendum á mati byggingarréttar í lok árs 2021 og því engin matsbreyting færð. Gangvirði umfram bókfært verð er fært á sérstakan eiginfjárreikning. Byggingarrétturinn er ekki afskrifaður.

Byggingarrétturinn greinist þannig á eftirtaldar lóðir:

Menntavegur 1	474.000
Menntasveigur 2-8	1.626.000
Nauthólsvegur 83-89	1.000.000
	<u>3.100.000</u>

5. Aðrir rekstrarfjármunir

	Stofn- kostnaður	Áhöld búnaður og innréttingar	Samtals
Árslok 2020:			
Bókfært verð 1/1	23.844	33.333	57.176
Viðbót ársins	683	40.423	41.106
Afskriftir	0	(6.025)	(6.025)
Bókfært verð 31/12	<u>24.527</u>	<u>67.731</u>	<u>92.258</u>

Bókfært verð í árslok 2020 greinist þannig:

Kostnaðarverð	24.527	85.398	109.925
Afskrifað samtals	0	(17.667)	(17.667)
Bókfært verð 31/12	<u>24.527</u>	<u>67.731</u>	<u>92.258</u>

Árslok 2021:

Bókfært verð 1/1	24.527	67.731	92.258
Viðbót ársins	0	4.135	4.135
Selt á árinu	(16.850)	0	(16.850)
Afskriftir	0	(11.054)	(11.054)
Bókfært verð 31/12	<u>7.677</u>	<u>60.811</u>	<u>68.489</u>

Bókfært verð í árslok 2021 greinist þannig:

Kostnaðarverð	7.677	89.533	97.210
Afskrifað samtals	0	(28.722)	(28.722)
Bókfært verð 31/12	<u>7.677</u>	<u>60.811</u>	<u>68.489</u>

Skýringar

5. Aðrir rekstrarfjármunir, frh.

Aðrir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Afskriftir eru reiknaðar samkvæmt beinlínuaðferð til þess að gjaldfæra mismun á kostnaðarverði og hrakvirði á áætluðum nýtingartíma eignanna sem hér segir:

Áhöld, búnaður og innréttingar 5 - 8 ár

Kostnaður vegna viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann verður til. Kostnaður við meiriháttar endurbætur á varanlegum rekstrarfjármunum er eignfærður þegar endurbæturnar hafa í för með sér að eignir verði hæfari til tekjuöflunar eða nýtingartími verður lengri. Endurbæturnar eru afskrifaðar á áætluðum endingartíma viðkomandi eigna.

Þegar bókfært verð eigna er hærra en endurheimtanlegt verð þeirra eru eignirnar færðar niður í endurheimtanlegt verð.

Gjaldfærðar afskriftir og niðurfærslur, samtals kr. 175.867 þúsund sundurliðast þannig:

	2021	2020
Afskrift varanlegra rekstrarfjármuna	11.054	6.025
Afskrift fjárfestingarfasteigna sbr. skýringu 3	164.813	108.230
Niðurfærsla óefnislegra eigna	0	9.542
	<u>175.867</u>	<u>123.796</u>

6. Eigið fé

Hlutfé

Hlutfé félagsins í árslok er að nafnverði kr. 2.001.000 þús. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

Á yfirverðsreikning hlutfjár er fært yfirverð seldra eigin hluta.

Endurmatsreikningur

Á endurmatsreikning er færð gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna samkvæmt 31. gr. laga um ársreikninga. Endurmatsreikningurinn er leystur upp til jafns við fjárhæð árlegrar afskriftar af mismun á gangvirði og kostnaðarverði. Endurmatsreikningurinn er leystur upp ef eign sem er færð á gangvirði er seld, tekin úr notkun eða fullafskrifuð, svo og ef forsendur fyrir endurmatinu eru ekki fyrir hendi.

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutfé	Yfirverðsreikn. hlutfjár	Endurmats- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Hreyfingar 2020:					
Jöfnuður 1/1	2.001.000	100.000	0	(1.682.658)	418.342
Hlutfjáráukning			5.877.000		5.877.000
Afkoma ársins				(397.247)	(397.247)
Jöfnuður 31/12	<u>2.001.000</u>	<u>100.000</u>	<u>5.877.000</u>	<u>(2.079.905)</u>	<u>5.898.095</u>
Hreyfingar 2021:					
Jöfnuður 1/1	2.001.000	100.000	5.877.000	(2.079.905)	5.898.095
Afskrift endurmats			(47.397)	47.397	0
Afkoma ársins				(457.242)	(457.242)
Jöfnuður 31/12	<u>2.001.000</u>	<u>100.000</u>	<u>5.829.603</u>	<u>(2.489.749)</u>	<u>5.440.853</u>

Skýringar

7. Langtímaskuldir

	2021	2020
Skuldir í íslenskum krónum:		
Verðtryggðar skuldir samkvæmt neysluverðsvísitölu, vextir 2,35%	12.141.386	11.778.568
Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok 2021 greinast þannig á næstu ár:		
Til greiðslu á árinu 2022		186.780
Til greiðslu á árinu 2023		191.401
Til greiðslu á árinu 2024		195.948
Til greiðslu á árinu 2025		200.602
Til greiðslu á árinu 2026		205.368
Til greiðslu síðar		<u>11.161.287</u>
		12.141.386
Langtímaskuldir samtals kr. 12.141.386 þúsund koma þannig fram í efnahagsreikningi:		
Afborganir ársins 2022 samkvæmt lánasamningum, færðar meðal skammtímaskulda		186.780
Afborganir eftir eitt ár eða síðar færðar meðal langtímaskulda		<u>11.954.606</u>
		12.141.386

Í september 2021 var gengið frá samningi um endurfjármögnun lána félagsins. Nýr lánasamningur felur í sér lækkun á vöxtum og breytingu á endurgreiðslutíma.

Verðtryggðar skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2022. Áfallnar verðbætur á höfuðstól skulda eru færðar í rekstrarreikning.

Lántaka er færð í upphafi á gangvirði að frádregnum lántökukostnaði.

Lántaka er flokkuð sem skammtímaskuldir nema félagið hafi óskilyrtan rétt til að fresta uppgjöri skuldarinnar í a.m.k. 12 mánuði eftir dagsetningu efnahagsreiknings.

8. Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar félagsins eru móðurfélagið HR, sjálfseignarstofnanirnar Nauthólsvegur 83 hses., Nauthólsvegur 85 hses. og Nauthólsvegur 87 hses., stjórn félagsins og framkvæmdastjóri. Upplýsingar varðandi viðskipti við tengda aðila eru eftirfarandi:

	2021	2020
Tekjufærð húsaleiga, fasteignagjöld og tryggingar	819.368	789.908
Gjaldfærð þátttaka í sameiginlegum skrifstofukostnaði	6.000	6.000
Skuldir við tengda aðila í árslok	587.296	452.189
Kröfur á tengda aðila í árslok	27.708	0

Skýringar

9. Aðrar upplýsingar

9.1 Skuldbindandi samningar

Félagið hefur gert samning við móðurfélagið Háskólann í Reykjavík um leigu á fasteign félagsins að Menntavegi 1 og gildir samningurinn til ársloka árið 2063.

Félagið hefur framleigt lóðarréttindi til húsnæðissjálfsseignarstofnananna Nauthólsvegar 83 hses., Nauthólsvegar 85 hses. og Nauthólsvegar 87 hses. og gilda þeir samningar til ársloka árið 2069.

Félagið er með leigusamning við Reykjavíkurborg um leigu á Bragga og skrifstofurými við Nauthólsveg 100 í Nauthólsvík og gildir samningurinn til september 2025. Hluti hússins hefur verið endurleigður undir veitingastarfsemi en einnig er húsið nýtt undir frumkvöðlasetur ásamt félagsaðstöðu fyrir nemendur HR.

Heildarfjárhæð greiddrar leigu á árinu 2021 nam kr. 9,8 milljónum og er hún gjaldfærð á meðal húsnæðiskostnaðar í rekstrarreikningi. Mánaðarleg leigufjárhæð gildandi samninga nam kr. 819 þús. í lok ársins.

9.2 Veðsetningar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði um 12.141 millj. króna í árslok 2021.

Eftirtaldar eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar skuldum:	Bókfært verð	Uppgreiðslu- virði
Menntavegur 1	14.200.413	12.141.386

Félagið hefur veitt Íslandsbanka veð í leigugreiðslum skv. leigusamningi við HR um fasteignina Menntavegur 1, auk þess sem móðurfélagið hefur veitt handveð í innstæðu á bankareikningi sínum nr. 525-14-409192.

9.3 Starfsmannamál

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu 2021. Þóknun vegna stjórnarsetu er greidd af HR sem endurrúkkar Grunnstoð. Heildarkostnaður vegna þessa nam kr. 295 þús. á árinu.

9.4 Uppbygging háskólagarða

Undanfarin ár hefur verið unnið að uppbyggingu háskólagarða HR við Nauthólsveg. Svæðið sem um ræðir er við Nauthólsveg 83 til 89 og er áætlað að þar rísi um 400 íbúðir, en verkefninu var skipt upp í fjóra áfanga.

Fyrsti áfangi að Nauthólsvegi 83 var tekinn í notkun á árinu 2020 og er nú í fullri útleigu til nemenda HR. Annar áfangi að Nauthólsvegi 85 var tekinn í notkun á árinu 2021 og er nú í fullri útleigu til nemenda HR. Verið er að vinna að framkvæmdaáætlun fyrir næstu tvo áfanga að Nauthólsvegi 87 og 89. Farið verður af stað á þriðja reit, Nauthólsvegi 87 um mitt þetta ár en þar er áætlað að byggja 166 íbúðir til útleigu fyrir háskólanema með sömu útfærslu og á fyrstu tveimur reitunum.

9.5 Skattamál

Í samþykktum félagsins eru ákvæði þess efnis að hagnaði af rekstri þess verði aðeins ráðstafað til að efla starfsemina í samræmi við hlutverk þess. Félaginu er óheimilt að verja hagnaði, réttindum eða eignum til annarra verkefna en þeirra sem samræmast hlutverki og starfsemi þess og verður því ekki greiddur arður úr félaginu.

Með vísan til ofangreindra ákvæða hefur félagið undanþágu frá skattlagningu og mun það því ekki greiða tekjuskatt af rekstri sínum þó um hagnað verði að ræða.

Skýringar

10. Aðrar helstu reikningskilaaðferðir

10.1 Verð- og gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á því gengi sem síðast var skráð á árinu hjá Seðlabanka Íslands. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2022. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

10.2 Innlausn tekna

Tekjur í rekstrarreikningi samanstanda af reikningsfærðri húsaleigu að frádregnum virðisaukaskatti og afsláttum. Aðrar tekjur eru tilfallandi og eru tekjufærðar þegar þær falla til.

10.3 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókum félagsins.

10.4 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

10.5 Hlutfé

Almennt hlutfé er flokkað sem eigið fé.

Þegar félagið eða dótturfélög kaupa hlutfé í sjálfu sér er kaupverðið fært í heild sinni til lækkunar á eigin fé sem eigin hlutabréf þar til bréfin eru afskrifuð eða endurútgefin.

Undirritunarsíða

Stjórnarformaður
Ragnhildur Helgadóttir

Stjórnarmaður
Sigurður Hannesson

Stjórnarmaður
Svanhildur Hólm Valsdóttir

Framkvæmdastjóri
Ingunn Svala Leifsdóttir

Löggiltur endurskoðandi
Bryndís Björk Guðjónsdóttir