

Gróska ehf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðu
1. janúar til 30. júní 2025

Gróska ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 680515-1580

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Gróska ehf er íslenskt einkahlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Grósku ehf, ásamt dótturfélagi Grósku Bílastæðahúss ehf. Gróska ehf. er fasteignafélag sem rekur og leigir út skrifstofu- og atvinnuhúsnæði að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Í Grósku er að finna fjölbreytt úrval afþreyingar og menningarstarfsemi, heilsurækt, veitingastað og önnur fjölbreytt fyrirtæki.

Árshlutareikningur Grósku ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Grósku ehf. og dótturfélags.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 653 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 16.906 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 4.292 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.089 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 25% í lok júní 2025.

Rekstrartekjur samstæðu Grósku ehf. námu 480 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 samanborið við 484 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2024.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 var 336 millj. kr. samanborið við 316 millj. kr. fyrir sama tímabil árið áður.

Kaup Heima hf. á hlutafé Grósku ehf.

Í júní 2025 eignaðist Heimar hf. allt hlutafé í félaginu. Félagið er nú í fullri eigu og hluti af samstæðu Heima hf. Í kjölfarið verður rekstur, stjórnskipulag og fjármálastýring Grósku ehf. samþætt við samstæðu Heima hf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IAS 34) um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2025 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 29. ágúst 2025.

Í stjórn félagsins:

Halldór Benjamín Þorbergsson
Baldur Már Helgason
Dagbjört Erla Einarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Vera Dögg Antonsdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.*
Rekstrartekjur og (rekstrargjöld):			
Leigutekjur		478.215	482.372
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(97.231)	(118.613)
		<u>380.985</u>	<u>363.759</u>
Aðrar rekstrartekjur		1.667	1.824
Laun og launatengd gjöld		(23.228)	(22.543)
Stjórnunarkostnaður		(23.794)	(27.336)
		<u>(45.354)</u>	<u>(48.055)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir.....		335.630	315.704
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	970.838	118.198
Rekstrarhagnaður.....		1.306.468	433.902
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		470	49
Fjármagnsgjöld		(491.716)	(518.311)
Hrein fjármagnsgjöld	4	(491.246)	(518.262)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		815.222	(84.360)
Tekjuskattur		(162.122)	920
Hagnaður (tap) tímabilsins		<u>653.100</u>	<u>(83.440)</u>
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut		0,31	(0,04)

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar skýringu 7.
Skýringar á bls. 8-10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024*
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	14.304.204	13.208.069
Leigueignir	7	2.470.617	2.272.459
Fastafjármunir samtals		16.774.821	15.480.527
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		30.704	38.222
Krafa á tengda aðila		86.770	4.754
Handbært fé		13.424	25.430
Veltufjármunir samtals		130.898	68.407
Eignir samtals		16.905.719	15.548.934
Eigið fé			
Hlutfé		2.088.940	2.088.940
Lögbundinn varasjóður		165.773	165.773
Óráðstafað eigið fé		2.036.953	1.383.853
Eigið fé samtals		4.291.666	3.638.566
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	8	4.234.234	7.859.911
Skuldir við tengda aðila		5.017.923	966.403
Leiguskuldir	7	2.470.617	2.272.460
Tekjuskattsskuldbinding		549.758	387.635
Langtímaskuldir samtals		12.272.532	11.486.409
Vaxtaberandi skuldir	8	170.074	191.611
Skuld við tengda aðila		0	60.931
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		171.447	171.417
Skammtímaskuldir samtals		341.521	423.959
Skuldir samtals		12.614.053	11.910.368
Eigið fé og skuldir samtals		16.905.719	15.548.934

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar skýringu 7.
Skýringar á bls. 8-10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2025

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2024*				
Eigið fé 1. janúar 2024	2.088.940	162.994	1.339.289	3.591.223
Heildartap tímabilsins			(83.440) (83.440)	
Eigið fé 30. júní 2024	2.088.940	162.994	1.255.849	3.507.783
1. janúar til 30. júní 2025				
Eigið fé 1. janúar 2025	2.088.940	165.773	1.383.853	3.638.566
Heildarhagnaður tímabilsins			653.100	653.100
Eigið fé 30. júní 2025	2.088.940	165.773	2.036.953	4.291.666

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar skýringu 7.
Skýringar á bls. 8-10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.*
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) tímabilsins		653.100	(83.440)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(970.838)	(118.198)
Hrein fjármagnsgjöld	4	491.246	518.262
Tekjuskattur		162.122	(920)
Veltufé frá rekstri		<u>335.630</u>	<u>315.704</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		10.281	(8.857)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		11.411	(3.396)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>21.692</u>	<u>(12.253)</u>
Innheimtar vaxtatekjur		470	49
Greidd vaxtagjöld		(264.907)	(192.199)
Innheimtar vaxtatekjur og greidd vaxtagjöld		<u>(264.437)</u>	<u>(192.150)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>92.886</u>	<u>111.301</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(125.297)	(126.429)
Kröfur á tengda aðila, breyting		(82.016)	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(207.313)</u>	<u>(126.429)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	8	(3.870.655)	(143.124)
Skammtímalán, breyting		0	12.415
Skuldir við tengda aðila, breyting		3.973.077	120.000
Fjármögnunarhreyfingar		<u>102.422</u>	<u>(10.709)</u>
Lækkun á handbæru fé		(12.005)	(25.837)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>25.430</u>	<u>34.514</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		13.424	8.677

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar skýringu 7. Skýringar á bls. 8-10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Gróska ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Heima hf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Árshlutareikningur félagsins er hluti af samstæðuárshlutareikningi Heima hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna á heimasíðu móðurfélagsins www.heimar.is.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við lög um ársreikninga

Samandreginn árshlutareikningur samstæðu Grósku ehf. fyrir tímabilið janúar til júní 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandi og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Samandregni árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2024.

b. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Árshlutareikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

c. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikningsins í samræmi við reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingareignum.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem móðurfélagið hefur yfirráð, þ.e. vald til að stýra fjárhags- og rekstrarstefnu í því skyni að hafa áhrif á arðsemi þeirra. Yfirráð teljast fyrir hendi þegar félagið á beint eða óbeint yfir meirihluta atkvæðisréttar eða hefur með öðrum hætti raunveruleg völd til að stýra viðkomandi félagi.

Samstæðureikningur er gerður með því að taka dótturfélög upp með fullri samþættingu. Öll innbyrðis viðskipti, inneignir, skuldir, tekjur og gjöld innan samstæðunnar eru felld út við samstæðugerð.

4. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2025 1.1-30.6	2024 1.1-30.6.25
Vaxtatekjur	470	49
Vaxtagjöld af skuldum við lánastofnanir og af skuldabréfum	(124.910)	(120.989)
Vaxtagjöld af skuldum við tengda aðila	(59.000)	(34.277)
Vaxtagjöld af leiguskuldbindingum	(72.428)	(63.652)
Verðbætur af skuldum við lánastofnanir	(191.573)	(293.522)
Önnur fjármagnsgjöld	(11.938)	(5.871)
Gjaldfærður lántökukostnaður við uppgreiðslu lána	(31.868)	0
	(491.716)	(518.311)
Hrein fjármagnsgjöld	(491.246)	(518.262)

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2025 1.1-30.6	2024 1.1-31.12
Bókfært verð 1.1	13.208.069	12.753.339
Fjárfesting á tímabilinu	125.297	130.395
Matsbreyting tímabilsins	970.838	324.335
Bókfært verð 30.6	14.304.204	13.208.069

6. Yfirlit yfir félög í samstæðu

Eignahluti
í eigu
samstæðu

Nafn félags

Starfsemi

Gróska ehf., móðurfélag	Rekstur og útleiga á fasteign	
Gróska bílastæðahús ehf., dótturfélag	Rekstur og útleiga á bílastæðum	100%

Fjárfesting í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignar- hlutur	Heildar eignir	Heildar skuldir	Áhrif á rekstur	Bókfært verð
Gróska bílastæðahús ehf.	100%	8.575	8.111	4.540	16.687

7. Leigusamningar

Leigugæignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga vegna lóða undir byggingar félagsins. Leigugæignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör félagsins á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning. Í kjölfar kaupa Heima hf. á félaginu þá breytti það aðferðafræðinni við mat á leigugæign. Áhrifin á breytingarinnar eru þau að eigið fé 1. janúar 2024 hækkaði um 140 millj. kr. og heildartap tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2024 lækkaði um 20 millj. kr.

Leigugæignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2025 1.1-30.6	2024 1.1-31.12
--	------------------	-------------------

Leigugæignir

Staða 1.1.	2.272.459	2.174.758
Breyting vegna endurmats leiguskulda	198.158	97.701
Staða 30.6 / 31.12.	2.470.617	2.272.459

Leiguskuldir

Staða 1.1.	(2.272.459)	(2.174.758)
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	(198.158)	(97.701)
Staða 30.6 / 31.12.	(2.470.617)	(2.272.459)

Fjárhæðir í rekstrarreikningi

Vaxtagjöld af leiguskuldum	(72.428)	(128.572)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(72.428)	(128.572)

Fjárhæðir í sjóðstreymi

Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(72.428)	(128.572)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(72.428)	(128.572)

Skýringar, frh.:

8. Vaxtaberandi skuldir

	2025 1.1-30.6	2024 1.1-31.12
Grænar skuldabréfaútgáfur	4.549.486	4.536.279
Skuldir við lánastofnanir	0	3.687.077
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	4.549.486	8.223.356
Eignfærður lántökukostnaður	(145.178)	(171.834)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(170.074)	(191.611)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	4.234.234	7.859.911
Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	8.051.523	7.940.665
Afborganir og uppgreiðsla lána	(3.870.655)	(289.859)
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	31.868	0
Verðbætur	191.573	400.717
Vaxtaberandi skuldir við lok tímabils	4.404.308	8.051.523

Á tímabilinu voru skuldir við lánastofnanir greiddar upp og endurfjármagnaðar með lánum frá hluthöfum.