

Gróska ehf.

Ársreikningur 2022

Gróska ehf.

Kt. 680515-1580

Bjargargötu 1, 102 Reykjavík

www.groska.is

Gróska ehf.

Ársreikningur 2022

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022	7
Efnahagsreikningur 31. desember 2022	8
Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2022	9
Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022	10
Skýringar	11 - 22
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	23 - 24
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	25

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Grósku ehf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfum samkvæmt lögum um ársreikninga (nr. 3/2006).

Félagið er fasteignafélag sem rekur og leigir út skrifstofu- og atvinnuhúsnæði að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Markmið félagsins er að skapa samfélag um nýsköpun á Íslandi.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur félagsins á árinu 2022 námu 699,2 millj. kr. (2021: 456,1 millj. kr.). Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og afskriftir nam 407,8 millj. kr. (2021: 245,6 millj. kr.). Matshækkun á fjárfestingareignum nam 681,5 millj. kr. (2021: 1.992,2 millj. kr.). Heildarafkoma ársins nam 182,7 millj. kr. (2021: 1.387,9 millj. kr.). Handbært fé frá rekstri nam 122,2 millj. kr. (2021: (179,6 millj. kr.)). Fjöldi ársverka á árinu var 3 (2021: 4).

Samkvæmt efnahagsreikningi í árslok 2022 nema eignir félagsins 14.662,5 millj. kr., en þar af eru fjárfestingareignir 12.481 millj. kr. Eigið fé nemur 3.718,9 millj. kr. og eiginfjárlutfall 25,4%.

Rekstur ársins og megináhættur í rekstri

Á árinu var bygging Grósku að Bjargargötu 1 tekin í frekari notkun. Byggingin er að mestu komin í útleigu til trausta leigutaka sem byggja á sameiginlegu markmiði Grósku að efla nýsköpunarsamfélagið á Íslandi. Dagleg starfsemi á árinu fólst í að þjónusta þá leigutaka sem aðsetur hafa í Grósku, innréttu rými fyrir nýja leigutaka og að skapa aðstæður til samskipta og tengsla, hvort sem það er innan hússins eða við fræðasamfélag háskólasvæðisins.

Á árinu hófst endurfjármögnun á framkvæmdalánum og gaf félagið út sjálfbær skuldabréf sem voru tekin til viðskipta á skuldabréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. þann 29. september 2022 (GROSKA 29GB). Þessi vegferð mun halda áfram á árinu 2023 en félagið hefur áform um að endurfjármagna það sem eftir stendur af framkvæmdalánum með frekari útgáfu á skuldabréfum og eða langtímalánum.

Fjárfestingarfasteignir eru langstærsta eign félagsins. Fjárfestingarfasteignir eru metnar á gangvirði sem er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem er áætlað að þær muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Þróun fjármagnskostnaðar er því mikilvæg forsenda varðandi matið og getur haft veruleg áhrif til hækkunar eða lækkunar á verðmati eignarinnar. Sjá nánari umfjöllun í skýringu 8.

Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Leigutakar eru traustir og vinna saman að því að efla nýsköpunarsamfélagið á Íslandi.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Helstu fjárhagslegu áhættuþættir félagsins eru vaxta- og verðbólguáhætta. Í skýringu 18 er að finna upplýsingar um fjárhagslega áhættustýringu félagsins.

Endurfjármögnun langtímaskulda

Skuldir félagsins við lánastofnanir (Arion banka) og við tengda aðila eru á gjalddaga árið 2023. Félagið áformar að endurfjármagna þessar skuldir með frekari útgáfu á skuldabréfum eða annarri langtíma fjármögnun. Sjá nánar í skýringu 13.

Hlutfé

Hlutfé félagsins skiptist í tvo flokka, A og B. Hluthafar í B-flokki hafa forgang fram yfir hluthafa í A-flokki við úthlutun úr sjóðum félagsins. Skráð hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er að fjárhæð 2.088.939.529 kr. Á árinu var hlutfé í A-flokki aukið um kr. 2.258.529, úr kr. 6.074.805 í kr. 8.333.334. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði. Félagið á enga eigin hluti.

Hluthafar félagsins eru eftirfarandi:

Hluthafar greinast þannig:	31.12.2022			31.12.2021		
	A - hlutir	B - hlutir	Samtals	A - hlutir	B - hlutir	Samtals
BAT Real Estate Sárll (LU)	7.625.000	2.013.356.195	2.020.981.195	5.474.805	2.013.356.195	2.018.831.000
Lonin ehf.	500.000	67.250.000	67.750.000	500.000	67.250.000	67.750.000
Vera Dögg Antonsdóttir	125.000		125.000	100.000		100.000
Sigþór Sigmarsson	41.667		41.667	0		0
LL66 ehf.	41.667		41.667	0		0
	<u>8.333.334</u>	<u>2.080.606.195</u>	<u>2.088.939.529</u>	<u>6.074.805</u>	<u>2.080.606.195</u>	<u>2.086.681.000</u>

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til að það verði ekki greiddur arður til hluthafa á árinu 2023. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Góðir stjórnarhættir

Stjórn félagsins leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og hefur til hliðsjónar "*Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja*" (6. útgáfa) sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út. Sjá umfjöllun um stjórnarhætti í sérstökum viðauka við ársreikninginn.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Samkvæmt lögum um ársreikninga (nr. 3/2006) skulu einingar tengdar almannahagsmunum veita upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál, stefnu í mannréttindamálum, hvernig spornað er við spillingar- og mútumálum. Auk stuttrar lýsingar á viðskiptalíkani félagsins, stefnu í þessum málum, yfirlit yfir árangur og megináhættur. Sjá umfjöllun um ófjárhagslegar upplýsingar í sérstökum viðauka við ársreikninginn.

Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS)

Félagið breytti um reikningsskilaaðferð miðað við 1. janúar 2022. Ársreikningurinn er því gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) en var áður gerður í samræmi við lög um ársreikninga (nr. 3/2006).

Farið er yfir helstu áhrif innleiðingar á samanburðartölur í skýringu 2, en stærsta breytingin er meðferð fjárfestingareigna, leigueigna og leiguskuldar vegna lóðaleigu félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarkomu félagsins á árinu 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sém félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. hafa í dag fjallað um ársreikning félagsins fyrir árið 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 18. apríl 2023.

Birgir Már Ragnarsson
stjórnarformaður

Andri Sveinsson
meðstjórnandi

Sigbór Sigmarsson
meðstjórnandi

Árni Geir Magnússon
meðstjórnandi

Vera Dögg Antonsdóttir
framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Grósku ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Grósku ehf. fyrir árið 2022, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinum og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga.

Ársreikningurinn innifelur:

- Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra.
- Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022.
- Efnahagsreikningur 31. desember 2022.
- Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2022.
- Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022.
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra er undanskilin endurskoðun, samanber kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

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

Óháði

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.

Samkvæmt okkar bestu vissu, lýsum við yfir að önnur þjónusta sem við höfum veitt félaginu er í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglna og að við höfum ekki veitt þjónustu sem er óheimilt að veita samkvæmt ákvæðum 5.1 gr. Evrópureglugerðar nr. 537/2014.

Gerð er grein fyrir annarri þjónustu sem við höfum veitt félaginu á árinu 2022 í skýringu 16.

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

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði sem að okkar faglegu mati höfðu mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins fyrir árið 2022. Sem hluti af endurskoðuninni voru þessi lykilatriði skoðuð sérstaklega. En við látum ekki í ljós sérstakt álit varaðandi þessi lykilatriði. Einungis er látið í ljós álit á ársreikningnum í heild.

Áritun óháðs endurskoðanda

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu 8 eru fjárfestingareignir félagsins metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla IAS 40 (*Fjárfestingareignir*) og IFRS 13 (*Mat á gangvirði*).

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 12.481 millj. kr. eða 85,1% af heildareignum félagsins þann 31. desember 2022.

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda félagsins og nam matsbreyting ársins 681,5 millj. kr. til hækkunar.

- Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

- Mikilvægustu forsendur matsins eru framtíðar leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður. Þessar forsendur og aðrar sem matið byggir á eru mjög næmar fyrir breytingum.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 8.

Vegna stærðar og einnig vegna þess hve matskenndur liðurinn er, teljum við mat á fjárfestingareignum lykilatriði við endurskoðun okkar.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra og viðaukar við ársreikninginn um stjórnarháttayfirlýsingu og ófjárhagslega upplýsingagjöf, sem lágu fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga, þ.m.t. skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og staðfestum við þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, sem tilgreindar eru hér að ofan, 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 og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, yfirfarið að skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra 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 alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. 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.

Endurskoðunaraðgerðir

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði.

Farið var m.a. yfir eftirfarandi forsendur sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum:

- Veginn fjármagnskostnað.
- Áætlaðar framtíðar leigutekjur.
- Áætluð framtíðar gjöld.

Veginn fjármagnskostnaður sem notaður var við núvirðingu sjóðstreymis var borinn saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárlag.

Áætlaðar framtíðar leigutekjur voru bornar saman við núverandi leigusamninga og farið yfir forsendur um framtíðar breytingar á tekjum og kostnaði.

Aðferðarfræði metin og verðmatslíkan sannreynt með því að búa til okkar eigin væntingar.

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmats sérfræðinga PwC.

Viðeigandi skýringar voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar.

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

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 álitum 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 álitum 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 reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu 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 rekstrarhæft.
- 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 álitum 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.

Við höfum lýst því yfir við stjórn að við uppfyllum nauðsynleg siðferðis- og óhæðisskilyrði og við munum láta þeim í té allar upplýsingar um hugsanleg tengsl og önnur atriði sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og trúnað.

Við höfum lagt mat á hvaða atriði, af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn um, höfðu mesta þýðingu á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum lykilatriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé opinberlega um tiltekin atriði eða í algjörum undantekningartilfellum þegar mat okkar er að neikvæðar afleiðingar af birtingu slíkra upplýsinga vegi þyngra en ávinningur almennings af birtingu upplýsinganna.

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

Kosning endurskoðanda

Við vorum kosin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 31. ágúst 2018. Kosning okkar hefur verið endurnýjuð árlega á aðalfundi félagsins og höfum við því verið endurskoðendur félagsins samfellt í 5 ár.

Reykjavík, 18. apríl 2023.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Vignir Rafn Gíslason
lögiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

	Skýringar	2022	2021
Leigutekjur		682.426.682	447.709.000
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	<u>(185.608.262)</u>	<u>(138.872.534)</u>
Framlegð		496.818.420	308.836.466
Aðrar rekstrartekjur		16.796.081	8.406.432
Laun og launatengd gjöld	5	<u>(56.319.593)</u>	<u>(53.367.723)</u>
Önnur rekstrargjöld		<u>(49.513.805)</u>	<u>(18.260.437)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		407.781.103	245.614.738
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	681.493.126	1.992.216.021
Afskrift leigueigna og áhalda og tækja	9,10	<u>(41.088.440)</u>	<u>(37.840.874)</u>
Rekstrarhagnaður		1.048.185.789	2.199.989.885
Fjármunatekjur		126.549	49.628
Fjármagnsgjöld	6	<u>(819.885.039)</u>	<u>(465.113.026)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		228.427.299	1.734.926.487
Tekjuskattur	7	<u>(45.689.220)</u>	<u>(346.988.957)</u>
Heildarafkoma ársins		<u>182.738.079</u>	<u>1.387.937.530</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,09	0,67

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýringar	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Fastafjármunir				
Fjárfestingareignir	8	12.481.000.000	11.295.000.000	8.598.278.140
Leigugæignir	9	1.895.165.764	1.761.389.856	1.720.485.787
Áhöld og tæki	10	2.005.001	0	0
Fastafjármunir		<u>14.378.170.765</u>	<u>13.056.389.856</u>	<u>10.318.763.927</u>
Veltufjármunir				
Viðskiptakröfur	11	249.975.167	20.653.612	82.450.452
Aðrar skammtímakröfur	11	5.490.290	51.835.864	101.858.458
Handbært fé	11	28.900.995	1.817.597	28.479.775
Veltufjármunir		<u>284.366.452</u>	<u>74.307.073</u>	<u>212.788.685</u>
Eignir samtals		<u>14.662.537.217</u>	<u>13.130.696.929</u>	<u>10.531.552.612</u>
 Eigið fé og skuldir				
Eigið fé				
Hlutfé	12	2.088.939.529	2.086.681.000	2.086.681.000
Lögbundinn varasjóður		162.994.129	144.720.321	0
Óráðstafað eigið fé		1.466.947.160	1.302.482.889	59.265.680
Eigið fé		<u>3.718.880.818</u>	<u>3.533.884.210</u>	<u>2.145.946.680</u>
 Langtímaskuldir og skuldbindingar				
Skuldir við lánastofnanir	13	0	0	5.787.708.929
Skuldir við tengda aðila	13	0	0	625.448.364
Útgefin skuldabréf	13	4.027.268.374	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	14	407.496.566	361.807.346	14.818.389
Leiguskuldbinding	9	1.902.293.227	1.746.985.795	1.677.828.998
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>6.337.058.167</u>	<u>2.108.793.141</u>	<u>8.105.804.680</u>
 Sammtímaskuldir				
Skuldir við lánastofnanir, næsta árs afborganir	13	3.385.141.429	6.166.075.177	10.220.100
Skuldir við tengda aðila, næsta árs afborganir	13	518.362.489	1.058.168.574	0
Útgefin skuldabréf, næsta árs afborganir	13	142.075.302	0	0
Næsta árs afborganir leiguskuldbindingar	9	123.256.505	113.053.079	42.656.789
Skuldir við lánastofnanir		0	26.213.270	0
Viðskiptaskuldir	15	348.053.435	123.398.303	223.064.756
Aðrar skammtímaskuldir	15	89.709.072	1.111.175	3.859.607
Skammtímaskuldir		<u>4.606.598.232</u>	<u>7.488.019.578</u>	<u>279.801.252</u>
Skuldir samtals		<u>10.943.656.399</u>	<u>9.596.812.719</u>	<u>8.385.605.932</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>14.662.537.217</u>	<u>13.130.696.929</u>	<u>10.531.552.612</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2022

Hlutfé:

Hlutfé félagsins skiptist í tvo flokka, A og B. Hluthafar í B-flokki hafa forgang fram yfir hluthafa í A-flokki við úthlutun úr sjóðum félagsins. Skráð hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er að fjárhæð kr. 2.088.939.529 og er allt útistandandi. Á árinu var hlutfé í A-flokki aukið um kr. 2.258.529, úr kr. 6.074.805 í kr. 8.333.334. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði. Félagið á enga eigin hluti.

Hlutfé greinist þannig:	Nafnverð A-flokkur	Nafnverð B-flokkur	Samtals 31.12.2022	Samtals 31.12.2021
Heildar hlutfé	8.333.334	2.080.606.195	2.088.939.529	2.086.681.000

	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 31. desember 2021					
Eigið fé 1. janúar 2021 (áður birt)		2.086.681.000	0	(8.449.473)	2.078.231.527
Áhrif v. innleiðingar IFRS 01.01.2021				67.715.153	67.715.153
Eigið fé 1. janúar 2021, leiðrétt		2.086.681.000	0	59.265.680	2.145.946.680
Afkoma og heildarafkoma ársins, leiðr.				1.387.937.530	1.387.937.530
Lagt í lögbundinn varasjóð	12		144.720.321	(144.720.321)	0
Eigið fé 31. desember 2021		<u>2.086.681.000</u>	<u>144.720.321</u>	<u>1.302.482.889</u>	<u>3.533.884.210</u>

1. janúar - 31. desember 2022

Eigið fé 1. janúar 2022		2.086.681.000	144.720.321	1.302.482.889	3.533.884.210
Innborgað hlutfé á árinu		2.258.529			2.258.529
Afkoma og heildarafkoma ársins				182.738.079	182.738.079
Lagt í lögbundinn varasjóð	12		18.273.808	(18.273.808)	0
Eigið fé 31. desember 2022		<u>2.088.939.529</u>	<u>162.994.129</u>	<u>1.466.947.160</u>	<u>3.718.880.818</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

	Skýringar	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		1.048.185.789	2.199.989.885
<i>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(681.493.126)	(1.992.216.021)
Afskriftir leigueigna og áhalda og tækja	9,10	41.088.440	37.840.874
Hrein fjármagnsgjöld		11.024.578	(54.282.263)
		<u>418.805.681</u>	<u>191.332.475</u>
Breyting rekstrartengdra eigna, (hækkun) lækkun		(185.513.103)	51.629.742
Breyting rekstrartengdra skulda, hækkun (lækkun)		320.494.546	(115.269.208)
		<u>553.787.124</u>	<u>127.693.009</u>
Greiddir vextir, verðbætur og gengismunur		(404.808.386)	(307.365.830)
Innborgaðir vextir		126.549	49.628
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>149.105.287</u>	<u>(179.623.193)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður fjárfestingareigna	8	(504.506.874)	(704.505.839)
Keypt áhöld og tæki	10	(2.227.779)	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		0	49.685.129
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(506.734.653)</u>	<u>(654.820.710)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé á árinu		2.258.529	0
Nýjar langtímaskuldir	13	7.076.250.108	368.146.148
Afborganir af langtímaskuldum	13	(5.955.043.537)	0
Afborganir af leiguskuldbindingu	9	(121.509.673)	(42.656.789)
Skammtímalán breyting		(26.213.270)	26.213.270
Tengdir aðilar, vaxtaberandi lán (lækkun) hækkun	13	(586.324.999)	432.720.210
Tengdir aðilar, skammtímahluti (lækkun) hækkun		(4.704.394)	23.358.886
Fjármögnunarhreyfingar		<u>384.712.764</u>	<u>807.781.725</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		27.083.398	(26.662.178)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.817.597</u>	<u>28.479.775</u>
Handbært fé í árslok		<u>28.900.995</u>	<u>1.817.597</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Gróska ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga um einkahlutafélög (nr. 138/1994). Félagið er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili þess að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Félagið annast rekstur og útleigu á fasteign að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík og er það eina starfsemi þess.

Stjórnendur félagsins meðhöndla rekstur félagsins sem einn starfsþátt.

Stjórn félagsins staðfesti þessi reikningsskil 18. apríl 2023.

2. Uptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS)

Þann 1. janúar 2022 tók félagið upp alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur 2022 er því gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), en ársreikningur 2021 var gerður í samræmi við lög um ársreikninga (nr. 3/2006). Samanburðartölum í ársreikningnum hefur verið breytt eins og ef félagið hefði líka notað alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) árið 2021.

2.1 Áhrif innleiðingar á efnahagsreikning 1. janúar 2021

	Lög um ársreikninga	Aðlögun	IFRS
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	8.515.744.598	82.533.542	8.598.278.140
Leigugeignir	0	1.720.485.787	1.720.485.787
Fastafjármunir	<u>8.515.744.598</u>	<u>1.803.019.329</u>	<u>10.318.763.927</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	82.450.452		82.450.452
Aðrar skammtímakröfur	101.858.458		101.858.458
Handbært fé	28.479.775		28.479.775
Veltufjármunir	<u>212.788.685</u>	<u>0</u>	<u>212.788.685</u>
Eignir samtals	<u>8.728.533.283</u>	<u>1.803.019.329</u>	<u>10.531.552.612</u>
Eigið fé			
Hlutfé	2.086.681.000		2.086.681.000
Óráðstafað eigið fé	(8.449.473)	67.715.153	59.265.680
Eigið fé	<u>2.078.231.527</u>	<u>67.715.153</u>	<u>2.145.946.680</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	5.787.708.929		5.787.708.929
Skuldir við tengda aðila	625.448.364		625.448.364
Tekjuskattsskuldbinding	0	14.818.389	14.818.389
Leiguskuldbinding	0	1.677.828.998	1.677.828.998
Langtímaskuldir og skuldbindingar	<u>6.413.157.293</u>	<u>1.692.647.387</u>	<u>8.105.804.680</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10.220.100		10.220.100
Næsta árs afborganir leiguskuldbindingar	0	42.656.789	42.656.789
Viðskiptaskuldir	223.064.756		223.064.756
Aðrar skammtímaskuldir	3.859.607		3.859.607
Skammtímaskuldir	<u>237.144.463</u>	<u>42.656.789</u>	<u>279.801.252</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>8.728.533.283</u>	<u>1.803.019.329</u>	<u>10.531.552.612</u>

Skýringar

2.2 Áhrif innleiðingar á efnahagsreikning 31. desember 2021

	Lög um ársreikninga	Aðlögun	IFRS
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	9.099.133.135	2.195.866.865	11.295.000.000
Leigugeignir	0	1.761.389.856	1.761.389.856
Fastafjármunir	<u>9.099.133.135</u>	<u>3.957.256.721</u>	<u>13.056.389.856</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	20.653.612		20.653.612
Aðrar skammtímaskröfur	51.835.864		51.835.864
Handbært fé	1.817.597		1.817.597
Veltufjármunir	<u>74.307.073</u>	<u>0</u>	<u>74.307.073</u>
Eignir samtals	<u>9.173.440.208</u>	<u>3.957.256.721</u>	<u>13.130.696.929</u>
Eigið fé			
Hlutfé	2.086.681.000		2.086.681.000
Lögbundinn varasjóður	0	144.720.321	144.720.321
Óráðstafað eigið fé	(288.207.291)	1.590.690.180	1.302.482.889
Eigið fé	<u>1.798.473.709</u>	<u>1.735.410.501</u>	<u>3.533.884.210</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattskuldbinding	0	361.807.346	361.807.346
Leiguskuldbinding	0	1.746.985.795	1.746.985.795
Langtímaskuldir og skuldbindingar	<u>0</u>	<u>2.108.793.141</u>	<u>2.108.793.141</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda, lánastofnanir	6.166.075.177		6.166.075.177
Næsta árs afborganir langtímaskulda, tengdir aðilar	1.058.168.574		1.058.168.574
Næsta árs afborganir leiguskuldbindingar	0	113.053.079	113.053.079
Skuldir við lánastofnanir	26.213.270		26.213.270
Viðskiptaskuldir	123.398.303		123.398.303
Aðrar skammtímaskuldir	1.111.175		1.111.175
Skammtímaskuldir	<u>7.374.966.499</u>	<u>113.053.079</u>	<u>7.488.019.578</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>9.173.440.208</u>	<u>3.957.256.721</u>	<u>13.130.696.929</u>

2.3 Áhrif innleiðingar á rekstrarreikning ársins 2021

	Lög um ársreikninga	Aðlögun	IFRS
Leigutekjur	447.709.000		447.709.000
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(181.529.323)	42.656.789	(138.872.534)
Framlegð	<u>266.179.677</u>	<u>42.656.789</u>	<u>308.836.466</u>
Aðrar rekstrartekjur	8.406.432		8.406.432
Laun og launatengd gjöld	(53.367.723)		(53.367.723)
Önnur rekstrargjöld	(18.260.437)		(18.260.437)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	<u>202.957.949</u>	<u>42.656.789</u>	<u>245.614.738</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	1.992.216.021	1.992.216.021
Afskrift fastafjármuna	(121.117.302)	83.276.428	(37.840.874)
Rekstrarhagnaður	<u>81.840.647</u>	<u>2.118.149.238</u>	<u>2.199.989.885</u>
Fjármunatekjur	49.628		49.628
Fjármagnsgjöld	(361.648.093)	(103.464.933)	(465.113.026)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	<u>(279.757.818)</u>	<u>2.014.684.305</u>	<u>1.734.926.487</u>
Tekjuskattur	0	(346.988.957)	(346.988.957)
Heildarafkoma ársins	<u>(279.757.818)</u>	<u>1.667.695.348</u>	<u>1.387.937.530</u>

Skýringar

2.4 Fjárfestingareignir

Við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla eru fjárfestingareignir færðar til gangvirðis í samræmi við ákvæði alþjóðlegs reikningsskilastaðals IAS 40. Þessar eignir voru fyrir innleiðinguna færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

2.5 Leiguskuldbinding og nýtingarréttur leigueigna

Félagið hafði ekki fært áhrif af rekstrarleigusamingum í efnahagsreikning eins og heimilt er samkvæmt lögum um ársreikninga. Við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS) færði félagið leiguskuldbindingu og samsvarandi nýtingarrétt til eignar vegna lóðaleigusamninga sem það er aðili að, í samræmi við kröfur IFRS 16 Leigusamningar. Greiðslur vegna lóðarleigu eru eftir innleiðinguna settar fram meðal fjármagnsgjalda í stað rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) þurfa stjórnendur 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.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda í ársreikningnum er að finna í skýringu 8 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna, skýringu 9 um leigueignir og leiguskuldir og skýringu 18.2 fyrir mat á væntu útlánatapi fjáreigna.

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2022	2021
Fasteignagjöld	82.215.857	49.756.323
Rafmagn og hiti	50.512.161	50.177.646
Vátryggingar	10.560.043	7.085.093
Viðhaldskostnaður	5.493.350	3.967.731
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	36.826.851	27.885.741
	<u>185.608.262</u>	<u>138.872.534</u>

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2022	2021
Laun	45.999.677	44.259.621
Launatengd gjöld	9.146.988	8.553.111
Annar starfsmannakostnaður	1.172.928	554.991
	<u>56.319.593</u>	<u>53.367.723</u>

Laun stjórnar og stjórnenda námu 22,3 millj. kr. á árinu 2022 (2021: 38,6 millj. kr.). Ekki hafa verið gerðir sérstakir ágóðasamningar eða aðrir ívilnunarsamningar við stjórnendur.

Ársverk að meðaltali á árinu	3	4
------------------------------------	---	---

Skýringar

6. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2022	2021
Vaxtagjöld og verðbætur af skuldum við lánastofnanir og af skuldabréfum	(624.633.065)	(327.627.311)
Vaxtagjöld af skuldum við tengda	(58.007.717)	(22.544.553)
Vaxtagjöld af leiguskuldbindingu	(112.378.961)	(103.464.933)
Önnur fjármagnsgjöld	(24.878.899)	(5.498.875)
Gengishagnaður (gengistap)	13.603	(5.977.354)
	<u>(819.885.039)</u>	<u>(465.113.026)</u>

7. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 45,7 m.kr. (2021: 347 m.kr.). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2023 vegna neikvæðs tekjuskattsstofns.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2022	2021
Hagnaður fyrir skatta	228.427.299	1.734.926.487
Skatthlutfall	(45.685.460)	20,0% (346.985.297)
Ófrádráttarbær kostnaður	(3.760)	0,0% (3.660)
Tekjuskattur samkvæmt rekstrareikningi	<u>(45.689.220)</u>	<u>20,0% (346.988.957)</u>

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig, hreyfingar ársins:	2022	2021
Bókfærð staða í ársbyrjun, áður birt		8.515.744.598
Áhrif innleiðingar IFRS 40 (skýring 2.1)		<u>82.533.542</u>
Leiðrétt staða í ársbyrjun v. IFRS 40	11.295.000.000	8.598.278.140
Fjárfest á árinu	504.506.874	704.505.839
Matsbreyting ársins v. IFRS 40	681.493.126	1.992.216.021
Bókfærð staða í árslok	<u>12.481.000.000</u>	<u>11.295.000.000</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig, bókfært verð í árslok:	31.12.2022	31.12.2021
Fasteignir	11.981.760.000	10.843.200.000
Innréttingar og búnaður	499.240.000	451.800.000
Bókfært verð í árslok	<u>12.481.000.000</u>	<u>11.295.000.000</u>

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal 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 annars vegar 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 áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við mat 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.

Fjárfestingareign félagsins er færð upp 31.12.2022 og 31.12.2021 miðað við verðmat sem var framkvæmt af óháðum sérfræðiaðila.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 5,8% án skattaáhrifa og er þá stuðst við 20% skuldahlutfall.

Helstu forsendur við gangvirðismat á fjárfestingareignum eru veginn meðalfjármagnskostnaður og markaðsleiga. Eftirfarandi er næmnigreining á gangvirðismati með tilliti til breytinga á þessum forsendum.

Skýringar

Skýring 8. Fjárfestingareignir (framhald)

Næmnigreining í milljónum króna:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting á markaðsleigu um 100 kr. / m2	265	(264)	631	(632)
Breyting á WACC um 0,5%	(969)	1.153	(1.143)	1.387

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 6.991 m.kr. í árslok (2021: 5.815 m.kr.) og váttryggingamat nam 10.295 m.kr. (2021: 7.086 m.kr.).

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingarfasteignum sínum til tryggingar á skuldum við lánveitendur sína.

	31.12.2022	31.12.2021
Innskattskvöð:		
Eftistöðvar á innskattskvöð sem hvílir á Bjargargötu 1	1.976.000.000	1.756.000.000

9. Leigueign og leiguskuldbinding - Félagið sem leigutaki

Félagið færir upp leigueign og leiguskuldbindingu vegna lóðaleigu sem það greiðir til Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. Leigusamningurinn er til ársins 2067, en með ákvæði um framlengingu. Leigan er verðtryggð (NVT). Leigueignin og leiguskuldbindingin eru sérgreind í efnahagsreikningi.

Leigueign og leiguskuldbinding greinast þannig:

	2022		2021	
	Leigueign	Leiguskuldbinding	Leigueign	Leiguskuldbinding
Bókfærð staða í ársbyrjun	1.761.389.856	(1.860.038.874)	1.720.485.787	(1.720.485.787)
Breyting vegna endurmats	174.641.570	(174.641.570)	78.744.943	(78.744.943)
Afskrift ársins	(40.865.662)		(37.840.874)	
Verðbætur og vextir ársins		(112.378.961)		(103.464.933)
Afborgun ársins		121.509.673		42.656.789
Bókfærð staða í árslok	<u>1.895.165.764</u>	<u>(2.025.549.732)</u>	<u>1.761.389.856</u>	<u>(1.860.038.874)</u>

Leiguskuldbinding sem er til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi, er færð meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

Til greiðslu á næsta ári, fært meðal skammtímaskulda	(123.256.505)	(113.053.079)
Fært meðal langtímaskulda	<u>(1.902.293.227)</u>	<u>(1.746.985.795)</u>
	<u>(2.025.549.732)</u>	<u>(1.860.038.874)</u>

Gjaldfærðar leigugreiðslur eru færðar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og greiddar leigugreiðslur eru færðar meðal greiddra vaxta í rekstrarhreyfingum sjóðstremis.

10. Áhöld og tæki

Áhöld og tæki greinast þannig:

	2022
Bókfærð staða í ársbyrjun	0
Viðbót á árinu	2.227.779
Afskrifað á árinu	(222.778)
Bókfærð staða í árslok	<u>2.005.001</u>

Áætlaður líftími áhalda og tækja er 10 ár.

Afskriftir í rekstrarreikningi greinast þannig:

	2022	2021
Afskrift áhalda og tækja	222.778	0
Afskrift leigueigna	40.865.662	37.840.874
	<u>41.088.440</u>	<u>37.840.874</u>

Skýringar

11. Aðrar peningalegar eignir

11.1 Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Viðskiptakröfur	248.753.966	16.895.288	68.187.565
Viðskiptakröfur, tengdir aðilar	1.221.201	3.758.324	14.262.887
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	0	0	0
	<u>249.975.167</u>	<u>20.653.612</u>	<u>82.450.452</u>

Upplýsingar um niðurfærslu viðskiptakrafna er að finna í skýringu 18.2 undir umfjöllun um útlánaáættu.

11.2 Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Virðisaukaskattur	5.343.339	50.783.826	100.947.535
Fyrirframgreiddur kostnaður	133.424	1.046.592	904.679
Aðrar skammtímakröfur	13.527	5.446	6.244
	<u>5.490.290</u>	<u>51.835.864</u>	<u>101.858.458</u>

11.3 Handbært fé greinist þannig:	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Bankainnstæður í íslenskum krónum (ISK)	28.900.995	1.817.597	28.479.775

12. Eigið fé

Útgefið hlutfé greinist þannig:	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Heildar hlutfé	<u>2.088.939.529</u>	<u>2.086.681.000</u>	<u>2.086.681.000</u>

Útgefnir hlutir í árslok eru alls 2.088.939.529 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna (ISK). Hver króna nafnverð jafngildir einu atkvæði. Allt hlutfé er innborgað. Félagið á enga eigin hluti.

12.1 Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósent hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða til annarra þarfa.

13. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:	Vegir vextir	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Skuldir við lánastofnanir, óverðtryggðar	9,9%	3.385.141.429	6.166.075.177	5.797.929.029
Skuldir við tengda aðila, óverðtryggðar	8%	518.362.489	1.058.168.574	625.448.364
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,2%	4.328.089.416	0	0
Samtals vaxtaberandi langtímaskuldir		8.231.593.334	7.224.243.751	6.423.377.393
Ógjaldfærðar eftirtirstöðvar lántökukostnaðar		(158.745.740)	0	0
Næsta árs afborganir vaxtaberandi langtímaskulda		(4.045.579.220)	(7.224.243.751)	(10.220.100)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok		<u>4.027.268.374</u>	<u>0</u>	<u>6.413.157.293</u>

Samningsbundnar afborganir af vaxtaberandi langtímaskuldum greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Á árinu 2023 / 2022	4.045.579.220	7.224.243.751
Á árinu 2024 / 2023	142.075.302	0
Á árinu 2025 / 2024	142.075.302	0
Á árinu 2026 / 2025	142.075.302	0
Á árinu 2027 / 2026	142.075.302	0
Síðar	3.458.967.166	0
	<u>8.072.847.594</u>	<u>7.224.243.751</u>

Skýringar

Skýring 13. Vaxtaberandi langtímaskuldir (framhald)

Hreyfing á vaxtaberandi langtímaskuldum greinist þannig:	2022	2021
Bókfærð staða í ársbyrjun	7.224.243.751	6.423.377.393
Skuldir við lánastofnanir, viðbót á árinu	3.079.066.252	368.146.148
Útgefin skuldabréf á árinu	3.997.183.856	0
Afborganir af skuldum við lánastofnanir	(5.860.000.000)	0
Afborganir af útgefnum skuldabréfum	(95.043.537)	0
Skuldir við tengda aðila, breyting á árinu	(586.324.999)	432.720.210
Verðbætur og vextir	313.722.271	0
Bókfærð staða í árslok	<u>8.072.847.594</u>	<u>7.224.243.751</u>

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingareignum sínum til tryggingar á skuldum sínum við lánastofnanir. Lán frá tengdum aðila er án veða og eru víkjandi lán. Skuldir við lánastofnanir eru eftirstöðvar framkvæmdalána.

Félagið mun ljúka við að endurfjármagna það sem eftir stendur af framkvæmdalánum (skuldum við lánastofnanir) með frekari útgáfu á skuldabréfum og eða langtímaláni á árinu 2023. Skuldir við tengda aðila hafa verið endurfjármagnaðar eða greiddar upp á árinu 2023 samanber skýringu 19.

14. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2022	2021
Bókfærð staða í ársbyrjun		0
Áhrif innleiðingar IFRS 16 (skýring 2.1)		<u>14.818.389</u>
Leiðrétt staða í ársbyrjun v. IFRS 16	361.807.346	14.818.389
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	45.689.220	346.988.957
Tekjuskattur til greiðslu á næsta ári	0	0
Bókfærð staða í árslok	<u>407.496.566</u>	<u>361.807.346</u>
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:	31.12.2022	31.12.2021
Fjárfestingareignir	603.277.056	447.359.394
Leigugeignir og leiguskuldir	(26.076.794)	(19.729.804)
Aðrir liðir	(352.121)	(796.981)
Áhrif af yfirfærslu tapi	(169.351.576)	(65.025.264)
Bókfærð staða í árslok	<u>407.496.566</u>	<u>361.807.346</u>

Yfirfærslu skattalegt tap er kr. 169,4 milljónir og greinist þannig í lok ársins: Tap árið 2022 kr. 104,3 millj. nýtanlegt til ársloka 2032, tap árið 2021 kr. 63,4 nýtanlegt til ársloka 2031 og tap ársins 2020 kr. 1,7 milljónir nýtanlegt til

15. Aðrar peningalegar skuldir

15.1 Viðskiptaskuldir greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Viðskiptaskuldir	339.377.742	107.481.093	220.001.869
Viðskiptaskuldir við tengda aðila	8.675.693	15.917.210	3.062.887
	<u>348.053.435</u>	<u>123.398.303</u>	<u>223.064.756</u>
15.2 Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Launatengd gjöld	808.377	1.111.175	3.859.607
Ógreiddir áfallnir vextir	88.900.695		
	<u>89.709.072</u>	<u>1.111.175</u>	<u>3.859.607</u>

16. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda félagsins á árinu 2022 nam 7,3 m.kr. (2021: 5,7 m.kr.). Þar af voru 4,2 m.kr. vegna endurskoðunar og staðfestingarvinnu (2021: 3,7 m.kr.) og 3,1 m.kr. vegna annarrar vinnu (2021: 2 m.kr.)

Skýringar

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint. Á meðal tengdra aðila félagsins eru raunverulegir eigendur, stjórnendur og félög og einstaklingar þeim tengdum.

Skuldir við tengda aðila:

Lánasamningur í íslenskum krónum. Vextir eru fastir og óverðtryggðir. Með einum gjalddaga höfuðstóls og áfallinna vaxta. Lánið er óveðtryggt.

Afborganir af skuld skv. lánasamningi við tengda aðila á næstu ár:	31.12.2022	31.12.2021
Árið 2023 / 2022	518.362.489	1.058.168.574
	518.362.489	1.058.168.574
Skuld samkvæmt lánasamningi við tengdan aðila kemur þannig fram í efnahagsreikningi:	31.12.2022	31.12.2021
Afborganir á næsta ári, fært á meðal skammtímaskulda	518.362.489	1.058.168.574
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar, fært á meðal langtímaskulda	0	0
	518.362.489	1.058.168.574

Skuldir við tengda aðila vegna lánasamnings hafa verið endurfjármagnaðar, sjá skýringu 19.

Samantekið vegna tengdra aðila:	Vaxtatekjur (vaxtagjöld)	Skammtíma kröfur	Skammtíma skuldir	Skuldir skv. lánasamn.
Viðskipti við tengda aðila árið 2022	(58.007.717)	1.221.201	8.675.693	518.362.489
Viðskipti við tengda aðila árið 2021	(22.544.553)	3.758.324	15.917.210	1.058.168.574

18. Fjárhagsleg áhættustýring

Félagið stýrir fjármagni sínu þannig að það viðhaldi rekstrarhæfi sínu á sama tíma og það hámarkar arðsemi hagaðila með sem bestu jafnvægi á milli skulda og eigin fjár. Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks

Stjórnendur félagsins fylgjast með og greina fjárhagslegar áhættur í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins. Eftirfarandi áhættur hafa verið greindar vegna fjármálagerna.

18.1 Markaðsáhætta

Helstu áhættuþættir félagsins eru breytingar á vöxtum og verðbólga. Markmið með stýringu markaðsárettu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðstreymi fjármálagerna muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaáhætta myndast þar sem að langtímaskuldir félagsins bera fasta eða breytilega vexti. Áhættunni er stjórnað með eftirliti með vaxtaþróun og viðeigandi blöndu af lánnum með föstum og breytilegum

Vaxtakjör á lántökum félagsins koma fram í skýringu 13 fyrir vaxtaberandi skuldir.

Í töflunni hér að neðan er sýnt hver áhrif af 5% og 10% breytingu vaxta hefði á afkomu og eigið fé á reikningsskiladegi. Næmnigreiningin tekur til þeirra vaxtaberandi eigna og skulda sem bera breytilega vexti og miðast hún við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Næmnigreiningin tekur tillit til skattaáhrifa og endurspeglar því þau áhrif sem koma fram í rekstrarreikningi og eigin fé. Hækki vextir hefur það neikvæð áhrif á afkomu og eigið fé, en lækki vextir hefur það öfug áhrif.

	31.12.2022		31.12.2021	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé	19.200.000	38.400.000	14.540.000	29.080.000

Skýringar

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er áhættan sem stafar af því að breytingar á vísitölu neysluverðs hafa áhrif á bókfærða stöðu verðtryggðra skulda félagsins. Verðtryggðar skuldir félagsins námu 4.328 m.kr. í árslok (2021: 0 kr.). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu félagsins fyrir tekjuskatt sem nemur 43 m.kr. (2021: 0 kr.) fyrir tilstilli verðtryggðra skulda. Sömu áhrif væru af verðhjöðnun til hækkunar afkomu. Félagið sem leigusali hefur gert hluta leigusamninga sem bundnir eru við ýmsar vísitölur og vinna að einhverju leyti á móti verðbótum langtímaskulda, en næmnireiningin tekur ekki tillit til þeirra og miðast við að allar aðrar breytur en vísitölutenging séu fastar.

18.2 Útlánaáhætta

Í útlánaáhættu felst áhættan á því að mótaðilar félagsins geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að félagið tapar á fjármálagerningum sínum. Stjórnendum fylgjast reglulega með þróun þeirra eigan sem tengjast útlánaáhættu og hafa set útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta er sú bókfærða staða sem er sundurliðuð hér að neðan:	31.12.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur	249.975.167	20.653.612
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna)	5.490.290	51.835.864
Handbært fé	28.900.995	1.817.597
	<u>284.366.452</u>	<u>74.307.073</u>

Útlánaáhætta félagsins liggur helst hjá viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum sem eru vegna óinnheimtrar leigu (sjá skýringu 11). Viðskiptakröfur skiptast á fáa aðila og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn nema 93% af heildarviðskiptakröfum. Ekki er færð niðurfærsla vegna viðskiptakrafna þar sem vænt tap eru talið óverulegt fyrir reikningsskilin. Ekki er færð niðurfærsla vegna handbærs fjár þar sem það samanstendur af bankainnistæðum hjá bönkum og útlánaáhætta vegna þeirra er talin óveruleg.

18.3 Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem félagið gæti orðið fyrir vegna þess að það getur ekki staðið við skuldbindinar sínar innan tilskilinna gjaldfresta. Stjórnendur fylgjast með lausafjárstöðu með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á félagið.

Neðangreind gjalddagagreining á fjárskuldum félagsins inniheldur ónúvirtar greiðslur af höfuðstól ásamt væntum vaxtagreiðslum.

Skuldir 31. desember 2022:	Bókfærð staða	Samningsb. sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2024 til 2025	Til greiðslu 2026 og síðar
Viðskiptaskuldir án vaxta ...	437.762.507	437.762.507	437.762.507		
Lántökur með vöxtum	8.072.847.594	8.998.900.434	4.254.405.666	381.387.377	4.363.107.391
Leiguskuldir með vöxtum ...	2.025.549.732	5.610.635.123	126.547.750	253.095.500	5.230.991.873
	<u>10.536.159.833</u>	<u>15.047.298.064</u>	<u>4.818.715.923</u>	<u>634.482.877</u>	<u>9.594.099.264</u>

Skuldir 31. desember 2021:	Bókfærð staða	Samningsb. sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2023 til 2024	Til greiðslu 2025 og síðar
Viðskiptaskuldir án vaxta ...	124.509.478	124.509.478	124.509.478		
Lántökur með vöxtum	7.250.457.021	7.613.966.975	7.077.895.332	536.071.643	0
Leiguskuldir með vöxtum ...	1.860.038.874	5.732.144.796	121.509.673	253.095.500	5.357.539.623
	<u>9.235.005.373</u>	<u>13.470.621.249</u>	<u>7.323.914.483</u>	<u>789.167.143</u>	<u>5.357.539.623</u>

Skýringar

18.4 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta getur leitt til beins eða óbeins taps sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins. Meðal áhættuþátta er vinna starfsmanna, tækni og skipulag sem beitt er, og ytri þættir aðrir en láns-, markaðs- og lausafjóráhætta. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

Stjórn og stjórnendur félagsins leitast við að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, eftirliti með viðskiptum og fylgni við lög, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og tryggingar keyptar þegar við á.

19. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Þegar ársreikningur þessi er undirritaður hafa skuldir við tengda aðila verið endurfjármagnaðar.

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum.

20.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

20.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu. Fjallað er um gangvirðismat fjárfestingareigna í skýringu 8. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum (ISK).

20.3 Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum. Leiguhvatar sem félagið veitir eru færðir línulega sem óaðskiljanlegur hluti heildarleigutekna.

20.4 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili þegar hann fellur til.

20.5 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af bankainnistæðum, viðskiptakröfum og öðrum kröfum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af vaxtaberandi skuldum. Vaxtakostnaður er gjaldfærður á því tímabili þegar hann fellur til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður á lánstímanum miðað við virka vexti.

20.6 Tekjuskattur

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigið fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar fjárhagsársins.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þeirra.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Skýringar

20.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvoru 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 fjárfestingareigna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 8 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

20.8 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar félaginu ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

20.9 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá félaginu.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

20.10 Fjáreignir

Fjáreignum ber samkvæmt IFRS 9 að skipta í þrjá flokka; fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eða fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Flokkun þeirra fer eftir eðli og viðskiptalíkani félagsins fyrir viðkomandi fjáreignir.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign sem áætlað er að eiga til gjalddaga og samningsbundnar greiðslur á settum gjalddögum samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á afskrifuðu kostnaðarverði nema gerningurinn sé skilgreindur á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun. Fjáreignir félagsins sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (utan fyrirframgreiðslna) og handbært fé.

Fjáreignir á gangvirði

Fjáreign sem er hvort tveggja ætlað að innheimta samningsbundnar greiðslur af og hagnast á með sölu, og samningsbundnu greiðslurnar samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þetta á við nema valið sé að skrá á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Fjáreignir sem ekki eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði um aðra heildarafkomu skal meta á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Félagið metur engar fjáreignir á gangvirði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Fjáreignir félagsins sem falla undir gildissvið virðisrýrnunarlíkans IFRS 9 eru viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (fyrir utan fyrirframgreiðslur) og handbært fé.

Aðferðum félagsins við mat á virðisrýrnun fjáreigna er lýst í skýringu 18 undir umfjöllun um útlánaáhættu.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftarreikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram. Virðisrýrnun er bakfærð ef unnt er að tengja bakfærsluna með hlutlægum hætti við atburð sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð.

Afskráning fjáreigna

Félagið afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annan aðila.

Skýringar

20.11 Fjárskuldir og eiginfjárgæringar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkað sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

Eiginfjárgæringar

Eiginfjárgæringur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félagsins eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgæringar útgefnir af félaginu eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Félagið afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

20.12 Leigusamningar

Félagið er leigutaki. Félagið metur hvort nýir samningar feli í sér leigu samkvæmt skilgreiningu IFRS 16. Ef svo er, þá eru leigusamningar færðir til eignar og skuldar með því að afvaxta leigugreiðslur með innri vöxtum samningsins eða með vöxtum sem henni bjóðast. Leigueignir eru eftir það afskrifaðar á áætluðum líftíma leigunnar. Leigugreiðslum er skipt á milli afborgunar af leiguskuldum og vaxta, með aðferð virkra vaxta. Leiguréttindi eru eignfærð í efnahagsreikningi.

Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

Yfirlýsing Grósku ehf., kt. 6805151580 (hér eftir "Gróska" eða félagið) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 136/1994, lögum 3/2006 um ársreikninga og 6.útgáfu leiðbeininga viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á árinu 2022 og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum sem viðeigandi eftirlits- og eða úrskurðaraðili hefur ákvarðað. Stjórnarháttayfirlýsing þessi er útbúin með það að markmiði að auka gagnsæi og traust gagnvart hluthöfum, starfsmönnum og öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Hlutafé félagsins skiptist í tvo flokka, A hluti og B-hluti, hver hlutur með sama nafnvirði en mismunandi réttindum líkt og nánar verður kveðið á um í ákvæðum samþykktu þessara nánar að neðan. Hluthafar í B-flokki hafa forgang fram yfir hluthafa í A-flokki við úthlutun úr sjóðum félagsins. Skráð hlutafé samkvæmt samþykktum félagsins er að fjárhæð 2.088.939.529 kr. Á árinu var hlutafé í A-flokki aukið um 2.258.529 kr. úr 6.074.805 í kr. 8.333.334. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnvirði. Félagið á enga eigin hluti.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd sbr. Ákvæði 1.4 og ekki starfskjaranefnd sbr. Ákvæði 5.4 í leiðbeiningunum.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn og framkvæmdarstjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru tvær og eru skipaðar af einni konu og einum karli á, aldursbilinu 30-55 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

Félagið uppfyllir ekki ákvæði 2.3.1 um meirihluta stjórnarmanna skuli vera óháður félaginu.

Stjórn

Stjórn Grósku ehf fer með æðsta vald í málefnum félagsins. Stjórn er kjörin á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2021-2022 skipa eftirtaldir stjórn félagsins.

Birgir Már Ragnarsson, stjórnarformaður

Meðeigandi og framkvæmdastjóri hjá Novator frá 2005. Starfaði áður m.a hjá iðnaðar- og viðskiptaráðuneytinu, Fjármálaeftirlitinu og var framkvæmdastjóri og stofnandi Auðkennis hf. Þá var Birgir meðeigandi að Lex lögmannsstofu og aðjúnt við Lagadeild Háskólans í Reykjavík. Birgir útskrifaðist með meistaragráðu í lögum á sviði alþjóðlegs fjármagnsréttar frá Harvard Law School árið 2003. Hann hefur fjárfest í og starfað sem stjórnarmaður í fjölda alþjóðlegra fyrirtækja, t.a.m. Verne Global, Actavis, CCP, Rebag, Klang Games, TIER Mobility, Lockwood, Numan, Touchlight, Sidekick, Machine Zone og Zwiift.

Andri Sveinsson

Meðeigandi hjá Novator frá 2005. Þar áður starfsmaður hjá Skandia og Búnaðarbanka Íslands, þar sem hann starfaði m.a. sem forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar. Stjórnarmaður hjá fjölda fyrirtækja, t.a.m. Kerecis, Xantis, Vaxa, Arnarhvoll og Noona.

Sigpór Sigmarsson

Sjálfstætt starfandi stjórnarmaður og fjárfestir. Áður framkvæmdastjóri hjá Novator og þar áður starfsmaður Íslandsbanka, m.a. sem forstöðumaður áhættustýringar. Stjórnarmaður í ýmsum fyrirtækjum, t.a.m. MF3 Mezzanine Fund, Treble Technologies, indó, Genís og 3Z Pharmaceuticals.

Árni Geir Magnússon

Framkvæmdastjóri Grósku frá 2015 til 2021. Hefur tekið þátt í fjölda fasteignaverkefna og situr í stjórn fjölda félaga í fasteignapróun og umsýslu.

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 20.03.2023 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins. <https://groska.is/>.

Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um í samvinnu við framkvæmdarstjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Engin endurskoðunarnefnd var starfrækt á árinu 2022 en stefnt er að því að stofna endurskoðunarnefnd Grósku á árinu 2023.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2022 voru haldnir 5 stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild 46 gr. laga nr. 2/1995. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi ársins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Árangursmat stjórnar

Árangursmat stjórnar hefur ekki verið framkvæmt en er á dagskrá árið 2024. Matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar.

Framkvæmdarstjóri

Vera Dögg Antonsdóttir er framkvæmdarstjóri Grósku og stýrir daglegum rekstri félagsins í umboði stjórnar. Vera er fædd árið 1987 og var ráðin framkvæmdarstjóri félagsins árið 2021 og hafði þá starfað hjá félaginu síðan 2018. Vera er með Msc í lðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands. Áður starfaði Vera hjá Össur hf sem alþjóðlegur vörustjóri og síðar sem aðstoðarmaður fjármálastjóra og tók þar meðal annars þátt í M&A verkefnum.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, og samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 08.09.2022 og er markmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á nýsköpun á Íslandi og skapi aðstæður til samskipta og tengsla. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Aðrir þættir sem fjallað er um í samfélagsstefnu félagsins eru meðal annars jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Samfélagsstefnu má nálgast á vef félagsins, <http://groska.is>.

Innra eftirlit og áhættustýring

Skjalfestir verkefilar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Stjórn Grósku hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður félagsins er Andri Vilhjálmur Sigurðsson lögmaður hjá Lögmönnum lækjargötu. Staðgengill regluvarðar er Sigurður Ólafsson. Regluvörður hefur umsjón með að reglum um meðferð innherja upplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafi fer með æðsta vald í málefnum Grósku í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Það er stjórnarformaður sem ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfsemi og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri félagsins, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd mun hafa eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits félagsins og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd reglulega.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu 30. mars 2022.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf (óendurskoðað)

Gróska ehf er íslenskt einkahlutafélag sem er stofnað og starfar samkvæmt lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994. Skráður tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi þ. á. m. kaup og sala fasteigna, eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfesting í verðbréfum og öðrum fjármálagerningum, lánveitingar, lántökur og skyld starfsemi. Félagið á og rekur Grósku hugmyndahús sem er um 25.000 fermetra skrifstofu- og verslunarhúsnæði sem staðsett er að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, með fasteignanúmer F237933.

Gróska leggur áherslu á að byggja gott umhverfi sem stuðlar að nýsköpun og þróun og miðar að aukinni sjálfbærni með samfélagslega ábyrgð og gott siðferði að leiðarljósi.

Umhverfis og sjálfbærnistefna

Gróska einsetur sér að starfa í sátt við umhverfi og samfélag. Gróska vinnur að BREEAM IN USE vottun og leggur mikla áherslu á að þekkja upprunarvalda losunar og þau áhrif sem starfsemi félagsins hefur á umhverfið til lengri eða skemmri tíma. Neikvæðum umhverfisþáttum afvöldum starfsemi félagsins er haldið í lágmarki.

Félagið vinnur stöðugt að því að gera rekstur byggingar Grósku sjálfbærari og styður leigutaka við að taka skref í átt að vistvænni vinnustað. Gróska ætlar að stuðla að sjálfværri þróun íslensks viðskiptalífs og styðja aðgerðaráætlun ríkisstjórnar Íslands í loftslagsmálum og um leið heimsmarkmið sameinuðu þjóðanna.

Með markvissum aðgerðum í formi umhverfismarkmiða ætlar félagið að:

- Draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og stefna að kolefnishlutleysi
 - Gróska vinnur að Breeam in use vottun fyrir bygginguna.
 - Gróska vill hjálpa leigutökum sínum að taka vistvæn skref.
 - Sorplosun, Gróska vill draga úr heildarmagni af úrgangi frá byggingunni í samræmi við fjölda fólks og viðburða.
 - Gróska vill stuðla að því að fólk í Grósku nýti vistvænan ferðamáta til og frá vinnu og í vinnutengdum erindum þannig að losun vegna ferða fólks dragist saman.
 - Gróska tekur tillit til umhverfissjónarmiða við innkaup á vörum og þjónustu og draga úr notkun pappírs og einnota umbúðum.

Samfélagsmál

Gróska vill hámarka heilsu og vellíðan í grósku samfélaginu. Gróska styður við nýsköpunarsamfélagið á Íslandi. Eftirfarandi mælikvarða ætlar Gróska að fylgjast með og skrá eftirfarandi mælikvarða:

- Hve mörg start-up/frumkvöðla fyrirtæki eigi heima í Grósku
- Fjöldi starfsfólks sem vinnur í Grósku
- Fjöldi heimsókna í Grósku á ári, Gróska stefnir að því að koma upp teljurum í byggingunni árið 2023 til þess að geta fylgst betur með talningu á heimsóknum.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Grósku eru í samræmi við lög nr. 136/1994 um einkahlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með skráð skuldabréf á skuldabréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. Sem hægt er að nálgast á vef kauphallarinnar. Á vefsíðu félagsins <https://groska.is/>, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum.

Þeir áhættuþættir sem tengdir eru stjórnarháttum eru yfirsýn stjórnar og stjórnenda, viðskiptasiðferði, samskipti við hagaðila og gagnaoýrugi. Félagið hefur einnig fáa starfsmenn sem getur valdið ákveðinni áhættu.

Hjá Grósku er hvers kyns spilling, mútur eða önnur ólögleg starfsemi ekki undir neinum kringumstæðum liði. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Á árinu 2022 komu ekki upp nein mál tengd spillingu eða mútum.

Gróska hefur í gildi verklagsreglur um framkvæmd áreiðanleikakönnunar og auðkenningu á leigutökum félagsins sbr. Lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun fyrirtækja.