



Gróska ehf.
Útgefandalýsing
26. september 2022

Umsjónaraðili með gerð lýsingar



Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir	3
1.1	Rekstraráhætta	3
1.1.1	Opinber gjöld og lóðarleiga	4
1.1.2	Vátryggingaráhætta	4
1.1.3	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta	4
1.1.4	Áhætta tengd stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmálum	4
1.1.5	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum	5
1.1.6	Orðsporsáhætta	5
1.1.7	Samningsáhætta og mikilvægir samningar	5
1.2	Fjárhagslegar áhættur	6
1.2.1	Lausafjárahætta	6
1.2.2	Mótaðilaáhætta	6
1.2.3	Útleiguáhætta	6
1.2.4	Vaxta- og fjármögnunaráhætta	6
1.2.5	Verðbólguáhætta	7
1.2.6	Gjaldfellingarheimildir og fjárhagslegar kvaðir	7
1.3	Ytri áhættuþættir	7
1.3.1	Lagaleg áhætta	7
1.3.2	Áhætta tengd samkeppni	8
1.3.3	Áhætta tengd efnahagssumhverfi	8
1.3.4	Pólitísk áhætta	8
1.3.5	Skattaleg áhætta	8
2	Upplýsingar um útgefandann	10
2.1	Útgefandinn	10
2.1.1	Starfsemi og saga	10
2.1.2	Stefna útgefanda	10
2.1.3	Hlutfé	11
2.1.4	Stærstu hluthafar	11
2.2	Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	11
2.2.1	Stjórnarhættir	11
2.2.2	Stjórn	12
2.2.3	Framkvæmdastjóri	13
2.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	14
3	Fjárhagsupplýsingar	15

3.1	Fjárhags- og viðskiptastaða útgefanda.....	15
4	Aðrar upplýsingar	16
4.1	Skjöl felld inn með tilvísun.....	16
4.2	Skjöl til sýnis.....	16
5	Tilkynning til fjárfesta	17
5.1	Umsjónaraðili útgáfunnar og töku til viðskipta	18
5.2	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	18
5.3	Gildistími, skjöl felld inn með tilvísun og skjöl til sýnis	18
5.4	Endurskoðandi.....	18
5.5	Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands	18
5.6	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda	19

1 Áhættupættir

Gróska ehf., kt. 680515-1580, Bjargargötu 1, 102 Reykjavík (hér eftir „Gróska“, „útgefandi“ og/eða „félagið“), 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 F2327933 (hér eftir „fasteignin“ eða „Gróska hugmyndahús“).

Útgefandi hefur gefið út og selt skuldabréf fyrir samtals kr. 4.160.000.000 á grundvelli skuldabréfaútgáfu sem hefur auðkennið GROSKA 29 GB, líkt og nánar er kveðið á um í verðbréfalýsingu, dags. 26. september 2022 (hér eftir „skuldabréfin“ og „skuldabréfaútgáfan“)

Í þessum kafla er að finna lýsingu á helstu áhættupáttum sem útgefanda er kunnugt um. Kaflinn hefur að geyma yfirlit yfir áhættupætti sem að mati og að bestu vitund útgefanda skipta máli varðandi skuldabréfaútgáfuna, svo fjárfestar geta metið áhættuna sem tengist henni. Með áhættupætti er átt við atriði eða atburði sem geta haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem það tengist rekstri hans, efnahag eða framtíðarhorfum og þar með leitt til lakari eða betri stöðu hefði áhrifanna ekki gætt. Áhættupættir geta almennt haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa verðbréf útgefin af félaginu og/eða þeim sem hafa hagsmuni að gæta.

Hér að neðan eru áhættupættir flokkaðir í þrjú mismunandi flokka. Í fyrsta lagi um áhættupætti er varða rekstraráhættu útgefanda. Í öðru lagi um áhættupætti er varða fjárhagslegar áhættur útgefanda. Í þriðja lagi um ytri áhættupætti er varða útgefanda. Innan þessa þriggja flokka áhættupáttar verður leitast við að telja fyrst upp áhættupætti sem útgefandi metur alvarlegasta að teknu tilliti til þeirra neikvæðu áhrifa sem þeir hafa á útgefanda og líkanna að þeir raungerist. Fjárfestar skulu hafa það í huga að áhrif frá fleiri en einum áhættupætti geta gætt samtímis. Áhrifin geta verið tímabundin eða langvarandi, komið fram í litlu eða ríku mæli, tengst innbyrðis eða verið algjörlega ótengd. Það er ógerningur að segja til um hversu mikil áhrif verða af áhættupættum, hvort þeir komi fram eða hvenær. Áhættupættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin.

Áhættupættir sem tilgreindir eru hér að neðan innihalda ekki alla mögulega áhættupætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni. Áhættupættir sem útgefandi telur vera óverulega eða ekki skipta máli í rekstri útgefanda við útgáfu þessarar útgefandalýsingar gætu einn daginn þróast í það að hafa veruleg áhrif á útgefanda. Á sama tíma geta komið upp nýir áhættupættir í framtíðinni sem eru ófyrirsjáanlegir í dag.

Utan þeirra áhættupáttar sem getið er í útgefandalýsingu þessari er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissupætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Grósku.

1.1 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan sem fylgir beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, annarra en sem tengjast fjárhagslegri áhættu og ytri áhættupáttum. Rekstraráhætta getur skapast í tengslum við margvíslega þætti í nærumhverfi félagsins, t.a.m. vegna vinnu starfsfólks, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi upplýsingakerfa, skipulags, eftirlitskerfa, verkferla, en einnig vegna ytri þátta eins og getu leigutaka til þess að greiða húsaleigu.

1.1.1 Opinber gjöld og lóðarleiga

Félagið er skuldbundið til þess að greiða ýmiss opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld. Fasteignagjöld eru ákvörðuð sem hlutfall af fasteignamati eignar og geta því tekið breytingum árlega, bæði með breytingum á fasteignamati fasteignarinnar og breytingu á gjaldskrá Reykjavíkurborgar. Fasteignagjöld og lóðarleiga renna til Reykjavíkurborgar sem ákveður álagningu þeirra og annast innheimtu.

Ef þróun á fasteignamati eða breytingar á útreikningi fasteignagjalda fylgir ekki almennri verðþróun á markaði getur það haft í för með sér áhættu fyrir útgefanda. Hækkun þessara gjalda getur dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri og því haft áhrif á getu félagsins að standa við skuldbindingar sínar.

1.1.2 Vátryggingaráhætta

Félagið þarf að greiða lögboðna brunatryggingu sem er ákvörðuð með hliðsjón af brunabótamati. Hækkun iðgjalda þessara skyldutrygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu. Til viðbótar er ekki hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn því tjóni sem félagið er að tryggja sig fyrir. Þættir sem geta haft áhrif á það eru m.a. sjálfsábyrgð vátryggingataka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags til þess að greiða félaginu tjónið. Ef félagið þarf að bera kostnað vegna tjóna hefur það neikvæð áhrif á afkomu þess.

1.1.3 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er áhætta sem er fólgin í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Hjá Grósku starfa þrír (3) starfsmenn í samtals þremur stöðugildum en stöðugildum gæti fækkað eftir að framkvæmdum í húsinu er lokið. Þá eru tiltekin verkefni tengd rekstrinum útvistuð hverju sinni. Ekki er hægt að útiloka að brotthvarf starfsmanna muni hafa áhrif á félagið. Þetta á aðallega við um starfsmenn sem myndu teljast til lykilstarfsmanna, þ.e. starfsmenn sem hafa að geyma ákveðna þekkingu eða reynslu sem er mikilvæg í rekstri félagsins.

Ef það kemur til þess að lykilstarfsmenn hætti störfum hjá félaginu er mikilvægt að geta ráðið inn nýja hæfa starfsmenn í þeirra stað. Það getur haft neikvæð áhrif á félagið ef það nær ekki að ráða til sín hæft starfsfólk. Félagið leggur hins vegar upp með það að bjóða upp á samkeppnishæf laun og góð starfsskilyrði.

Félagið er með skilgreinda verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um og ber að fylgja. Sú hætta getur verið til staðar að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsmenn brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi. Þótt félagið telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er sú hætta til staðar að sviksamleg háttsemi geti átt sér stað. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu og orðspor félagsins.

1.1.4 Áhætta tengd stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa haft áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans undanfarna tólf mánuði. Við birtingu þessarar lýsingar er útgefandi í tveimur málaferlum, annars vegar við verktaka og hins vegar við ráðgjafa. Málaferlin tengjast verkframkvæmdum við byggingu fasteignarinnar. Félagið telur að framangreind málaferli muni ekki hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins. Yfirlýsing þessi miðast við þær upplýsingar sem liggja fyrir við birtingu þessarar útgefandalýsingar.

Þrátt fyrir framangreint getur sú hættta verið til staðar að upp komi ágreiningsmál, hvort sem það er við leigutaka, verktaka eða aðra sem félagið er í viðskiptum við sem geta haft áhrif á arðsemi þess.

1.1.5 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar og árs hlutareikningar félagsins eru í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga. Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda lögum samkvæmt að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árs hlutareikninga félagsins í framtíðinni.

1.1.6 Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta felur í sér hættu á að slæm umfjöllun um félagið eða eigendur þess valdi félaginu fjárhagslegu tjóni. Dæmi um ástæður neikvæðrar umfjöllunar geta t.d. verið rangar ákvarðanir í starfsemi félagsins eða ef félagið eða aðilar því tengdir fara ekki eftir lögum og reglum. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, kröfuhöfum, hluthöfum, stjórnvöldum og almenningi getur valdið félaginu skaða. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum þessara aðila, eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Mikilvægt er að félagið bregðist ekki trausti viðskiptavina sinna eða annarra hagsmunaaðila til að koma í veg fyrir laskað orðspor. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins.

1.1.7 Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Með skuldabréfaútgáfunni hefur útgefandi endurfjármagnað hluta af langtímaskuldum félagsins sem voru á gjalddaga 2022. Aðrar langtímaskuldir sem voru á gjalddaga árið 2022 hafa verið framlengdar með samkomulagi við viðeigandi lánveitendur. Langtímaskuldir útgefanda við ótengda aðila eru skuldabréf sem gefin hafa verið út innan skuldabréfarammans GROSKA 29 GB og framkvæmdafjármögnun frá Arion banka. Einnig eru útstandandi víkjandi lán við birtingu þessarar lýsingar. Til ágreinings getur komið um túlkun á tilteknum ákvæðum í skuldabréfunum og lánsamningum félagsins. Slíkur ágreiningur getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefanda. Á útgefanda hvíla jafnframt margvíslegar samningsbundnar skyldur á grundvelli framangreindra gerninga. Ef félagið verður ófært að uppfylla slíkar skyldur eða standa við skuldbindingar sem þar koma fram getur það leitt til gjaldfellingar á skuldum félagsins með tilheyrandi tjóni fyrir útgefanda.

Útgefandi er handhafi lóðarleiguréttinda að Bjargargötu 1 á grundvelli framsals frá CCP hf., dags. 18. júní 2015, með viðauka við samning á milli CCP hf. og Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. Á fasteigninni eru þinglýstir tveir lóðarleigusamningar, annars vegar milli Reykjavíkurborgar og Háskóla Íslands. og hins vegar á milli Háskóla Íslands og Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. Útgefandi hefur fengið lóðarleiguréttindin framseld á grundvelli framangreindra samninga. Ef útgefandi myndi verulega vanefna skyldur sínar sem lóðarleiguhafi gæti það leitt til þess að útgefandi myndi fyrirgera leigurétti sínum með tilheyrandi tjón fyrir félagið og eigendur skuldabréfanna.

Útgefandi hefur gert fjölda leigusamninga í rekstri sínum en um mótaðilaáhættu í rekstri útgefanda vísast í umfjöllun í kafla 1.2.2.

1.2 Fjárhagslegar áhættur

1.2.1 Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er áhættan sem fylgir því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Félagið fylgist grannt með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á útgjöldum og gjalddögum fjáreigna og fjárskulda. Þannig nær félagið að viðhalda því að til staðar sé nægt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum þess. Eftir að félagið endurfjármagnaði og/eða framlengdi langtímaskuldum sem voru á gjalddaga árið 2022 hefur það jafnframt tryggt sér lausafé til þess að standa við greiðsluskuldbindingar en því fylgir hins vegar alltaf áhætta ef að félagið nær ekki að tryggja nægt lausafé þegar skuldir og greiðsluskuldbindingar félagsins falla á gjalddaga. Athygli er vakin á því að hluti af langtímaskuldum útgefanda eru á gjalddaga á seinni hluta ársins 2023.

1.2.2 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi Grósku ef mótaðilar að samningum félagsins geta ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða ef tryggingar leigutaka félagsins nægja ekki til að mæta greiðslum sem leigutökum ber að inna af hendi til Grósku.

Mótaðilaáhætta Grósku er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra leigutaka áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem farið er fram á allt að 3 mánaða tryggingu, ef við á. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og ákvarðast viðbrögð við vanskilum á þeim. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum kann samningi að vera rift. Gróska er með fáa mótaðila en það eru aðeins níu (9) leigutakar í allri byggingunni. Með því að velja trausta leigutaka minnkar mótaðilaáhætta félagsins. Á móti kemur getur hver leigutaki haft áhrif á afkomu félagsins ef það kemur til vanskila eða annarra vanefnda.

Leigutökum Grósku má skipta í þrjá flokka, opinbera aðila, einkafyrirtæki og framleigufyrirtæki. Hlutfall af fermetrum í sérleigu skiptist á þann hátt að opinberir aðilar fara með 19% og eru það 21% af tekjum Grósku, einkafyrirtæki fara með 48% af fermetrum í sérleigu og 40% af tekjum og framleigufyrirtæki fara með 33% af fermetrum í sérleigu sem er 39% af tekjum. Meðallengd leigusamninga er svo að hjá opinberum aðilum er um að ræða 12 ár, hjá einkafyrirtækjum 13 ár og hjá framleigufyrirtækjum 11 ár.

1.2.3 Útleiguáhætta

Útleiguáhætta felst fyrst og fremst í því að leigjendur greiða ekki leigu. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á eiginfjárgrunn og afkomu Grósku. Þrátt fyrir framangreint, þá er framangreind áhætta takmörkuð með því að velja trausta leigutaka, fylgjast vel með innheimtu leigugreiðslna og vera með fullnægjandi tryggingar frá leigutökum.

Takist Grósku ekki að leigja öll rými eða leigja rýmin á ásættanlegum kjörum gæti slíkt haft áhrif á tekjur félagsins og þar með mögulega getu til að standa við skuldbindingar sínar. Á fjórðu hæð hússins er eina rými hússins sem ekki er komið í útleigu en um er að ræða 1.100 fermetra rými. Ef útgefanda tekst ekki að koma rýminu í leigu eða framkvæmdir á rýminu tefjast hefur það áhrif á rekstraráætlun og afkomu félagsins.

1.2.4 Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Skuldabréfin hafa að geyma fasta vexti. Aðrar skuldir félagsins bera breytilega vexti. Breytingar á vöxtum geta haft áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og mat á bókfærðu virði

eigna og skulda. Félagið getur jafnframt ekki tryggt að lánsfé á sambærilegum kjörum og félaginu býðst nú muni standa því til boða í framtíðinni.

1.2.5 Verðbólguáhætta

Skuldabréfin eru vístölutryggð með vísitölu neysluverðs. Þar af leiðandi hefur verðbólga og væntingar þó nokkur áhrif á afkomu útgefanda en afborganir hækka samhliða aukinni verðbólgu. Jafnframt hefur verðbólga áhrif á rekstrarkostnað fasteignarinnar, þ.m.t. viðhaldskostnað. Leigusamningar félagsins eru aftur á móti verðtryggðir með vísitölu neysluverðs. Þannig er tryggt að heildartekjur félagsins hækki samhliða hærri afborgunum á skuldabréfunum.

1.2.6 Gjaldfellingarheimildir og fjárhagslegar kvaðir

Um áhættur tengdar gjaldfellingarheimildum og fjárhagslegum kvöðum vísast til verðbréfalýsingar skuldabréfaútgáfunnar GROSKA 29 GB en það ásamt framkvæmdafjármögnun hjá Arion banka hf. og víkjandi láni eru einu útstandandi lán félagsins. Ef Gróska yrði ófært um að uppfylla skuldbindingar sínar samkvæmt framangreindum lánaskjölum, eða myndi einhverja hluta vegna hætta að gera það, ættu lánveitendur félagsins rétt á að gjaldfella framangreind lán með tilheyrandi neikvæðu fjárhagslegu afleiðingum fyrir félagið ef endurfjármögnun myndi reynast óhagstæð eða ómöguleg.

1.3 Ytri áhættuþættir

1.3.1 Lagaleg áhætta

Gróska er stofnað og starfar samkvæmt lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994. Félagið er ekki skuldbundið til þess að hafa sérstakt starfsleyfi í sínum rekstri. Hins vegar gilda um félagið og starfsemi þess ýmiss lög auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Þá þarf félagið að fylgja sérlögum í rekstri sínum líkt og samkeppnislögum nr. 44/2005.

Samningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefanda. Þegar skuldabréfaflokkurinn hefur verið skráður á Aðalmarkað Nasdaq Iceland taka í gildi reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“) nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja reglur nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglur nr. 1470/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa, og reglugerð nr. 1267/2021, um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu samkvæmt lögum nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu. Að auki gilda einnig reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland, eins og þær eru á hverjum tíma, í samræmi við lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

Ofangreind lög og/eða reglur eða reglugerðir sem sett eru á grundvelli þeirra geta tekið breytingum með neikvæðum afleiðingum fyrir félagið. Þá er einnig mögulegt að ný lög verði sett sem útgefandi þarf að lúta og getur haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi eða fjárhagsstöðu þess. Komi til þess að félagið uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar eru til þess að lögum getur það haft í för með sér neikvæð áhrif á rekstur útgefanda. Félagið getur orðið fyrir orðsporshnekki, fengið sektir eða önnur viðurlög. Eftirlitsaðilar geta einnig gripið til annarra íþyngjandi úrræða gagnvart félaginu eða lent í dómsmáli. Útgefandi getur ekki ábyrgst

gagnvart fjárfestum áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða niðurstaða stjórnvaldsákvæðana á rekstur, fjárhag eða arðsemi félagsins.

1.3.2 Áhætta tengd samkeppni

Útgefandi starfar á markaði fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila. Undanfarið hefur verið mikil eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði en á sama tíma hefur framboð af atvinnuhúsnæði einnig verið mikið. Ef eftirspurnin minnkar eða ef framboðið eykst enn frekar og umfram framboð myndast á markaðnum kann það að leiða til þess að leiguverð lækki og/eða erfiðara verður að fá leigjendur. Slíkt gæti haft í för með sér áhrif á afkomu félagsins.

1.3.3 Áhætta tengd efnahagsumhverfi

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, fasteignamarkaðinn, viðskiptavinum Grósku og þar með á félagið sjálft. Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð. Þættir eins og eftirspurn eftir vörum og þjónustu og breytingar á landsframléiðslu kunna einnig að hafa áhrif á gjöld og kostnað sem fasteignafélög þurfa að standa skil á. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Verðbólga hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, en ákveðin vörn er í leigusamningum Grósku þar sem allir leigusamningar félagsins eru bundnir við vísitölu neysliverðs. Til viðbótar hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og afkomu Grósku.

1.3.4 Pólitísk áhætta

Mismunandi áherslur stjórnvaldaflokka sem eru við völd hverju sinni, eða tilteknir pólitískir atburðir, geta haft áhrif á ákvarðanir stjórnvalda en ákvarðanir stjórnvalda geta haft beint eða óbein áhrif á starfsemi Grósku. Félaginu ber að fylgja margvíslegum lögum og reglum í starfsemi sinni en breytingar á mikilvægum sviðum geta ráðist af landslagi stjórnvaldanna á hverjum tíma.

Í þessu ljósi má nefna ákvarðanir stjórnvalda er varða skatta, fasteignamarkaðinn, svo sem fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanáms svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu.

1.3.5 Skattaleg áhætta

Gróska er einkahlutafélag og ber því ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Skattlagning á tekjur lögaðila sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt eru dæmi um skattheimtu sem á sér stað í rekstri félagsins. Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á félagið og dregið úr arðsemi félagsins og þar með hæfni þess til að standa við skuldbindingar sínar.

Um leigutekjur vegna útleigu atvinnuhúsnæðis gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattstofn að frádregnum frádráttarliðum skv. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Frjáls og sérstök skráning

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin

virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar og á hún aðeins við þegar húsnæði hefur ekki verið tekið í notkun.

Félagið hefur sótt um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra á þeim eignarhlutum sem eru í útleigu og innheimtir þar af leiðandi virðisaukaskatt af leigugreiðslum.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Útgefandinn

Lögformlegt heiti	Gróska ehf.
Viðskiptaheiti	Gróska
Kennitala	680515-1580
Stofndagur	21. apríl 2015
Lögheimili	Bjargargata 1, 102 Reykjavík
Lögform	Einkahlutafélag, skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög um einkahlutafélög nr. 138/1994.
Heimasíða	www.groska.is ¹
Símanúmer	Tengiliður framkvæmdastjóri: 8661207 / Gróska 767-9700
LEI auðkenni	6488IN99EC514DQ74V16

Útgefandi er einkahlutafélag sem stofnað var árið 2015 undir nafninu Sturlugata 6 ehf. en þann 10. september 2018 var heiti félagsins breytt og heitir félagið í dag Gróska. Varnarþing félagsins er í Reykjavík. Rekstartími útgefanda er ótiltekinn. Um slit, skipti eða samruna félagsins við önnur félög gilda almennar reglur einkahlutafélagalaga nr. 138/1994.

2.1.1 Starfsemi og saga

Félagið var stofnað utan um byggingu og rekstur Grósku hugmyndahúss sem staðsett er í Vatnsmýrinni. Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. er eigandi lóðarinnar sem fasteignin stendur á en Vísindagarðar er félag í eigu Háskóla Íslands og Reykjavíkurborgar en það var stofnað til að efla samstarf fyrirtækja, rannsóknastofnana og háskóla um nýsköpun. Á árinu 2015 hófst undirbúningur að byggingu fasteignarinnar en hún var tekin til notkunar í þrepum árin 2020 og 2021.

Gróska hugmyndahús er ætlað að vera suðupottur nýsköpunar á Íslandi. Í Grósku hugmyndahúsi býr öflugt samfélag þar sem höfuðáhersla er á aðstæður til samskipta og tengsla, hvort sem það er innan hússins eða við fræðasamfélag háskólasvæðisins. Gróska hugmyndahús skapar umhverfi þar sem hugmyndir verða að veruleika innan um auðugt mannlíf og menningu.

Í húsinu er að finna fjölbreytta og trausta leigutaka úr ýmsum áttum, meðal annars opinbera aðila, traust einkafyrirtæki og aðila sem framleigja minni rými til sprotafyrirtækja og fyrirtækja í vexti. Þá er jafnframt 220 manna fyrirlestrasalur sem aðilar í húsinu og aðrir geta leigt undir viðburði. Öll rými fasteignarinnar eru að mestu komin í leigu að undanskildu 1.100 fermetra skrifstofurými á fjórðu hæð hússins.

2.1.2 Stefna útgefanda

Gróska leggur áherslu á sjálfbærni, samfélagslega ábyrgð, jafnrétti, nýsköpun og aðra þróun sem miða að aukinni sjálfbærni með gott siðferði að leiðarljósi, í takt við heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna.

Félagið leggur upp með beina tengingu háskólanema við alþjóðleg eða smærri fyrirtæki í miklum vexti og stefnir á að styrkja innviði svo frumkvöðlastarfsemi leiði af sér stofnun nýrra fyrirtækja.

¹ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

2.1.3 Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er kr. 2.088.939.529,- en hlutfé skiptist í tvo flokka, A-hluti og B-hluti. Hver hlutur er að nafnvirði einnar krónu í báðum hlutflokkum. A hlutir eru samtals 8.333.334 en B hlutir eru samtals 2.080.606.195. Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og útgáfu B bréfa og þarf til hækkunarinnar sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktunum, sbr. 5. og 21. gr. samþykktanna.

Hluthafar í B-flokki hafa forgangsrétt fram yfir hluthafa í A-flokki við úthlutun úr sjóðum félagsins við slit, vegna lækkunar hlutfjár með greiðslu til hluthafa eða vegna annarra greiðslna úr sjóðum félagsins til hluthafa, upp að fjárhæð sem jafngildir innlausnarverði B-hluta. Innlausnarverð allra B-hluta skal vera upphaflegt kaupverð B-hluta (sem hér er einnig nefndur höfuðstóll bréfanna) auk áfallins álags á höfuðstól sem skal vera 8% á ársgrundvelli og reiknast miðað við 360 daga. Álagið, svo reiknað, bætist við höfuðstól innlausnarverðsins, þann 31. desember ár hvert. Arðgreiðslur vegna B-bréfanna geta aldrei orðið hærrí en sem nemur innlausnarverðinu og teljast B-hlutirnir hafa verið innleystir þegar innlausnarverðið hefur verið að fullu greitt og njóta eigendur B-hluta engra réttinda í félaginu framvegis.

2.1.4 Stærstu hluthafar

Hlutfé Grósku er í eigu fimm aðila:

Hluthafi	A-hlutir (kr.)	B-hlutir (kr.)	Samtals (kr.)
BAT Real Estate Sárl	7.625.000	2.013.356.195	2.020.981.195
Lonin ehf.	500.000	67.250.000	67.750.000
Vera Dögg Antonisdóttir	125.000		125.000
Sigpór Sigmarsson	41.667		41.667
LL66 ehf.	41.667		41.667
		Samtals:	2.088.939.529

Stærsti hlutafi félagsins er BAT Real Estate Sárl. sem er félag skráð og stofnað í Lúxemborg. Félagið er í jafnri eigu Birgis Más Ragnarssonar, Björgólfs T Björgólfssonar og Andra Sveinssonar. Lonin ehf. er í eigu Árna Geirs Magnússonar sem er stjórnarmaður í útgefanda.

Raunverulegir eigendur Grósku í gegnum óbeint eignarhald á hlutfé eru þeir Birgir Már Ragnarsson, Björgólfur Thor Björgólfsson og Andri Sveinsson sem fara allir óbeint með 32,25% eignarhlut í útgefanda. Stjórnarmenn í útgefanda hafa skuldbundið sig til að gera ekki nokkrar þær ráðstafanir sem eru fallnar til þess að afla ákveðnum hluthöfum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra hluthafa, lánadrottna, sjálfs félagsins eða annarra hagaðila. Með góðum stjórnarháttum tryggir útgefandi sig fyrir því að yfirráð tiltekinna hluthafa séu misnotuð.

2.2 Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

2.2.1 Stjórnarhættir

Stjórn útgefanda skipa fjórir einstaklingar kjörnir á aðalfundi til eins árs í senn. Samkvæmt samþykktum félagsins skal stjórn skipuð einum til fimm aðalmönnum. Ef stjórn er skipuð einum manni skal a.m.k. einn vera kosinn til vara. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift meirihluta stjórnar félagsins skuldbindur félagið. Um hæfi stjórnarmanna gildir 42. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994.

Stjórnarhættir Grósku eru í samræmi við lög um einkahlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar félagsins. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og

taka stjórnarhættir félagsins mið af gildandi leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Félagið hefur hins vegar ekki tileinkað sér alla þá þætti sem leiðbeiningarnar kveða á um. Nánar tiltekið fylgir útgefandi ekki eftirfarandi leiðbeiningum:

- a) Ekki er starfræk tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4. Í ljósi þess mest allt hlutfé útgefanda er í eigu sama hluthafans er ekki talið nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd en útgefandi telur að stjórnarmenn geti þjónað hagsmunum allra hluthafa og hagaðila.
- b) Stjórnarmenn félagsins eru ekki óháðir, sbr. ákvæði 2.3. Sökum eignarhalds í útgefanda eru stjórnarmenn skipaðir af stærsta hluthafa félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa hins vegar yfir mikilli reynslu og þekkingu og vinna ávallt að hagsmunum félagsins og allra hluthafa.
- c) Félagið framkvæmir ekki sérstakt árangursmat, sbr. ákvæði 2.6. Rekstur útgefanda er einfaldur og það er lítil yfirbygging sem fylgir honum. Stjórn og framkvæmdastjóri vinna náið saman og er árangur félagsins stöðugt metinn af stjórnendum.
- d) Ekki er til staðar starfskjarastefna hjá félaginu, sbr. ákvæði 2.7. Stjórnarmenn félagsins fá ekki greitt fyrir stjórnarsetu sína. Stjórn hefur samið við framkvæmdastjóra um starfskjör en ekki er að finna frekari stjórnendur innan útgefanda.
- e) Stjórn útgefanda hefur ekki sett stefnu um fjölbreytileika, sbr. ákvæði 2.9. Útgefandi er einkahlutafélag með takmarkaðan fjölda starfsmanna. Þá er stjórn félagsins skipuð aðilum sem eru allir tengdir stærsta hluthafa félagsins.
- f) Stjórn félagsins hefur ekki stofnað undirnefndir, sbr. ákvæði 5. kafla. Með hliðsjón af stærð félagsins hefur útgefandi metið það sem svo að ekki sé ástæða fyrir að stofna undirnefndir. Stjórn félagsins metur það sem svo að það hafi getu til þess að sinna hlutverkum sínum með fullnægjandi og markvissum hætti.

2.2.2 Stjórn

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Stjórn kys sér formann á fyrsta stjórnarfundum eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum. Stjórn ræður framkvæmdastjóra og ákvarðar starfskjör hans og skyldur.

Stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi 2022 og eiga eftirtaldir sæti í henni:

Formaður stjórnar	
Nafn	Birgir Már Ragnarsson
Aðalstarf	Meðeigandi hjá Novator og fjárfestir.
Starfsstöð	25 Park Lane, London.
Fyrst kjörinn	10. maí 2021
Starfsreynsla	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 aðjúnkt 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 Zwift.
Hagsmunatengsl	Birgir Már er eigandi þriðjungs hlutafjár í BAT Real Estate Sálr, sem á 96,75% hlut í útgefanda.

Stjórnarmaður	
Nafn	Sigbór Sigmarsson
Aðalstarf	Framkvæmdastjóri hjá Novator og fjárfestir.
Starfsstöð	16, Avenue de la Gare. L – 1610 Luxembourg.
Fyrst kjörinn	5. október 2015
Starfsreynsla	Framkvæmdastjóri hjá Novator frá 2006. Þar áður starfsmaður Íslandsbanka til átta ára, m.a. sem forstöðumaður áhættustýringar. Stjórnarmaður í fjölda fyrirtækja, t.a.m. MF2 Mezzanine Fund, Treble Technologies, indó iceland og 3Z Pharmaceuticals.
Hagsmunatengsl	Sigbór er stjórnarmaður í BAT Real Estate Sàrl, sem á 96,75% hlut í útgefanda og jafnframt eigandi 41.667 hluta í félaginu.

Stjórnarmaður	
Nafn	Árni Geir Magnússon
Aðalstarf	Fjárfestir og stjórnarmaður.
Starfsstöð	Bjargargata 1, 102 Reykjavík.
Fyrst kjörinn	18. júní 2015
Starfsreynsla	Framkvæmdastjóri Grósku frá 2015 til 2021. Hefur tekið þátt í fjölda fasteignaverkefna og situr í stjórn fjölda félaga í fasteignapróun og umsýslu.
Hagsmunatengsl	Árni Geir er eigandi Lonin ehf. sem á 3,24% hlut í útgefanda.

Stjórnarmaður	
Nafn	Andri Sveinsson
Aðalstarf	Meðeigandi hjá Novator og fjárfestir.
Starfsstöð	Bjargargata 1, 102 Reykjavík.
Fyrst kjörinn	10. Maí 2021
Starfsreynsla	Meðeigandi hjá Novator frá 2005. Þar áður starfsmaður hjá Skandia og Búnaðarbanka Íslands, þar sem hann starfaði m.a. sem forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar. Einn af stofnendum Gildingar sem sameinaðist síðar Búnaðarbanka Íslands. Stjórnarmaður hjá fjölda fyrirtækja, t.a.m. Kerecis, Xantis, Arnarhvoll og Noona.
Hagsmunatengsl	Andri er eigandi þriðjungs hlutfjár í BAT Real Estate Sàrl, sem á 96,75% hlut í útgefanda.

2.2.3 Framkvæmdastjóri

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórn og endurskoðenda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Um starf framkvæmdastjóra gilda lög um einkahlutafélög nr. 138/1994 og samþykktir útgefanda.

Framkvæmdastjóri	
Nafn	Vera Dögg Antonisdóttir
Starfsstöð	Bjargargata 1, 102 Reykjavík
Starfsaldur	4 ár (frá júní 2018)

Starfsreynsla	Framkvæmdastjóri Grósku ehf. frá 2021. Starfaði áður hjá Össuri hf. í Global Product Management og síðar sem Executive Assistant to the CFO og tók meðal annars þátt í M&A verkefnum. M.Sc. í Iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands.
Hagsmunatengsl	Vera Dögg er eigandi 125.000 A-hluta í útgefanda.

2.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Engir aðrir hagsmunaárekstrar en þeir sem kveðið er á um í yfirliti á stjórnarmönnum og framkvæmdastjóra, sbr. kaflar 2.2.2 og 2.2.3 hér að ofan, eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og framkvæmdastjóra félagsins.

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda og Arion banka hf., kt. 581008-0150 („**Arion banki**“) vegna töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.
- Arion banki hf. er meðal lánveitenda útgefanda.
- Arion banki hf. hefur haft umsjón með útgáfu og sölu skuldabréfaflokksins GROSKA 29 GB og þegið þóknunir vegna þessa.
- Arion banki hf. hefur umsjón með gerð lýsingar þessarar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og þiggur þóknun vegna þessa.

Útgefanda og fjárfestingarbankasviði Arion banka er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til sé viðeigandi fyrir fjárfesta. Útgefandi og fjárfestingarbankasvið Arion banka fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Að öðru leyti er útgefanda ekki kunnugt um hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfanna.

3 Fjárhagsupplýsingar

3.1 Fjárhags- og viðskiptastaða útgefanda

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2020 – 31. desember 2021. Ársreikninga Grósku fyrir árin 2020 og 2021 má finna í kafla 4.1, ásamt skýringum, skýrslu stjórnar og áritun óháðs endurskoðanda. Ársreikningarnir voru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og eru settir fram í íslenskum krónum.

Fjárhagsupplýsingarnar sem finna má í kafla 4.1 hafi ekki verið samdar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), sem viðurkenndir eru innan evrópska efnahagssvæðisins (EES) á grundvelli 3. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002. Þannig kunna fjárhagsupplýsingarnar að vera verulega frábrugðnar þeim sögulegu fjárhagsupplýsingum sem hefðu verið samdar ef reglugerð (EB) nr. 1606/2002 hefði verið beitt. Frá og með 1. janúar 2022 munu fjárhagsupplýsingar félagsins vera samdar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, í samræmi við 90. gr. laga um ársreikninga.

Helsta breytingin frá núverandi reikningsskilaaðferð samkvæmt lögum um ársreikninga nr. 3/2006 og alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) er að fasteign félagsins verður fjárfestingarfasteign og metin á gangvirði, í stað kostnaðarverðs. Gangvirðið verður áætlað út frá verðmati á fasteigninni eða fyrirliggjandi leigusamningum. Gangvirðið verður síðan endurmetið á hverjum uppgjörsdegi og breytingin færð yfir rekstur. Samkvæmt ytra verðmati KPMG ehf. sem unnið var í tengslum við skuldabréfaútgáfu félagsins, er gangvirði fasteignarinnar 2-3 milljörðum kr. hærra en bókfært verð. Það er því sú fjárhæð, að teknu tilliti til tekjuskatts, sem bókfært verð og eigið fé hefði hækkað, ef félagið hefði samið eldri ársreikninga og árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Rekstrartekjur Grósku á árinu 2021 hækkuðu um 187% frá fyrra ári. Hækkunin skýrst fyrst og fremst af því að húsnæðið var tekið í notkun á árinu 2020 og hafa rýmin verið smá saman að fara í útleigu síðan þá. Áhrif Covid-19 á rekstur og afkomu útgefanda á árinu 2021 var óveruleg. Hins vegar voru seinkanir á framkvæmdum sem höfðu áhrif á afkomuna. Samkvæmt ársreikningi útgefanda fyrir fjárhagsárið 2021 námu rekstrartekjur ársins samtals 456 milljónum kr. samanborið við 159 milljónir kr. frá fyrra ári og var bókfært staða fasteignarinnar í árslok 2021 9.099 milljónir kr. Eiginfjárlutfall í árslok var um 20%, samanborið við 24% í ársbyrjun. Útleiguhlutfall var 84,2% í árslok og er óbreytt við útgáfu þessarar lýsingar. Virðisútleiguhlutfall, þ.e. útleigðir sérleigufermetrar gegn heildarsérleigufermetrum telst vera 90%.

Allar langtímaskuldir félagsins voru á gjalddaga í ár en þetta voru skuldir við Arion banka og við tengda aðila samtals að fjárhæð um kr. 7.224 milljónir. Við dagsetningu lýsingarinnar nemur þessi fjárhæð um kr. 3.250 milljónum, en útgefandi hefur endurfjármagnað skuldir félagsins að hluta með skuldabréfaútgáfunni, en félagið hefur nú þegar selt skuldabréf í GROSKA 29 GB að fjárhæð kr. 4.160.000.000 að nafnverði og hefur andvirðinu verið ráðstafað til endurfjármögnunar á skuldum félagsins. Aðrar langtímaskuldir sem voru á gjalddaga á þessu ári hafa verið framlengdar og eru á gjalddaga árið 2023.

Í dag eru níu (9) leigutakar í fasteigninni en meðal stærstu leigutaka eru CCP, Gróðurhúsið og World Class. Gróðurhúsið er í eigu BAT Real Estate Sárl, sem er stærsti hluthafi Grósku.

Útgefandi lýsir því yfir að öðru leyti en að framan greinir hafi ekki orðið verulegar og/eða mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu eða fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 30. júní 2022. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans, ársreikningur 2021 sem skilað var 31. maí 2022.

4 Aðrar upplýsingar

4.1 Skjöl felld inn með tilvísun

- Endurskoðaður ársreikningur Grósku ehf. fyrir rekstrarárið 2020: https://groska.is/wp-content/uploads/2022/09/6805151580_Groska_ehf._ars_2020.pdf
- Endurskoðaður ársreikningur Grósku ehf. fyrir rekstrarárið 2021: https://groska.is/wp-content/uploads/2022/09/6805151580_Groska_ehf._ars_2021.pdf
- Samþykktir Grósku ehf., dagsettar 9. ágúst 2022: <https://groska.is/wp-content/uploads/2022/09/2022-08-10-Samthykktir-Grosku-ehf-br-med-haekkun-a-hlutaferundirritad.pdf>

4.2 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi skjöl eru til sýnis á vefsíðu útgefanda, www.groska.is/fjarfestar á gildistíma lýsingarinnar, eða í tólf mánuði frá staðfestingu hennar:

- Endurskoðaður ársreikningur Grósku ehf. fyrir rekstrarárið 2020
- Endurskoðaður ársreikningur Grósku ehf. fyrir rekstrarárið 2021
- Árshlutareikningur Grósku ehf. fyrir fyrri árshelming rekstrarársins 2022
- Verðbréfalýsing Grósku ehf., dagsett þann 26. september 2022
- Samþykktir Grósku ehf., dagsettar 9. ágúst 2022.
- Græn umgjörð Grósku ehf.
- Staðfesting óháðs vottunaraðila, Cicero, á grænni umgjörð Grósku ehf., dagsett þann 11. mars 2022.
- Tryggingarbréf vegna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 10. maí 2022, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur um umsýslu og veðgæslu, dagsettur 6. maí 2022.
- Útgáfulýsing GROSKA 29 GB
- Viðauki við útgáfulýsingu GROSKA 29 GB

Komi til þess að önnur skuldaskjöl verði gefin út á grundvelli ofangreindra skjala verða þau einnig til sýnis líkt og skjölin hér að framan.

5 Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Grósku, dags. 26. september 2022, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins GROSKA 29 GB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við lög um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Útgefendalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka 7 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980.

Lýsingin er útbúin af Arion banka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda. Lýsing samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum, annars vegar verðbréfalýsingu, dags. 26. september 2022, og hins vegar útgefendalýsingu þessari, dags. 26. september 2022. Hægt verður að nálgast lýsingu þess í tíu (10) ár eftir birtingu hennar á vefsíðu útgefanda <https://www.groska.is/fjarfestar>. Fjáfestar geta einnig óskað eftir útprentuðu afriti af lýsingu þessari á skrifstofu félagsins, sér að kostnaðarlausu.

Í lýsingunni er að finna upplýsingar sem eru nauðsynlegar fyrir fjárfesta til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur Grósku. Fjáfestar skulu hafa það hugfast að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Útgefandi ítrekar þar af leiðandi mikilvægi þess að áður en fjáfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum ættu þeir að fara vandlega yfir allar upplýsingar sem settar eru fram í þessari lýsingu. Fjáfestar skulu sérstaklega kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á útgefanda og skuldabréfin, líkt og nánar er fjallað um í 1. kafla þessarar lýsingar og 1. kafla verðbréfalýsingar GROSKA 29 GB.

Fjáfestar skulu sjálfir taka ákvörðun um hvort fjárfesting í skuldabréfunum sé góður kostur fyrir þá. Þannig skulu fjáfestar í fyrsta lagi huga að því að hvort að þeir búi yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði skuldabréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti.

Kaup á skuldabréfum hefur áhrif á lausafé fjárfesta. Þannig skulu fjáfestar í öðru lagi búa yfir nægilegri fjárfestingargetu og lausafé til þess að bera áhættuna sem fylgir slíkum kaupum.

Fjáfestar verða að vera færir um að meta hvernig áhættuþættir geta haft áhrif á fjárfestingar í skuldabréfum. Þannig skulu fjáfestar í þriðja lagi kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjáfestar geta leitað ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti.

Í fjórða lagi skulu fjáfestar skoða lagalega stöðu sína og skattaleg áhrif sem kaup á skuldabréfunum kunna að hafa í för með. Fjáfestar skulu leita óháðrar ráðgjafar ef þeir eru ekki færir um slíka skoðun og mat.

Fjáfestar skulu ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt útgefendalýsingu þessa, eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefendalýsingunni, til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við eða bryti í bága við lög, reglugerðir eða reglur viðeigandi landa. Útgefandi og Arion banki sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Grósku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingum Grósku dags. 26. september 2022 í

neinni lögsögu utan Íslands og þeirra lögsagnarumdæma sem lýsing þessi kann að verða tilkynnt til síðar.

5.1 Umsjónaraðili útgáfunnar og töku til viðskipta

Umsjónaraðili útgáfunnar og töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. er fjárfestingarbankasvið Arion banka, kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, LEI RIL4VBPDB0M7Z3KXSF19.

Arion banki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að framangreindum verkefnum. Hægt er að hafa samband við fjárfestingarbankasvið Arion banka með því að senda tölvupóst á fts@arionbanki.is.

5.2 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Fjárfestum skulu vera upplýstir um hugsanlega hagsmunaárekstra útgefanda og Arion banka vegna töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland líkt og fjallað er um í kafla 2.3 hér að ofan.

5.3 Gildistími, skjöl felld inn með tilvísun og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda, dagsett þann 26. september 2022 samanstendur af útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu. Lýsing þessi er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu hennar að því tilskildu að útbúinn sé viðauki við lýsinguna eins og kveðið er á um í 23. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB, komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur, eða ef við á, þegar viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Skjöl felld inn með tilvísun og skjöl til sýnis eru aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda: <https://www.groska.is/fjarfestar>.

5.4 Endurskoðandi

Endurskoðandi útgefanda á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari taka til er PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík („PWC“) og fyrir þeirra hönd Vignir Rafn Gíslason, kt. 140467-5379, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggildra endurskoðenda. Tryggvi Jónsson, kt. 140755-2739, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggildra endurskoðenda, endurskoðaði ársreikning útgefanda fyrir árið 2020 samhliða Vigni Rafni.

5.5 Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Útgefandalýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð (ESB) 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins útgefandalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi útgefandalýsing varðar.

5.6 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefendalýsingar fyrir hönd útgefanda

Undirritaðir, formaður stjórnar Grósku ehf. og framkvæmdastjóri Grósku ehf., lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefendalýsing þessi hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt gætu haft áhrif varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 26. september 2022

Fyrir hönd Grósku ehf.

Birgir Már Ragnarsson,
Stjórnarformaður

Vera Dögg Antonisdóttir,
Framkvæmdastjóri

Undirritunarsíða

F.h. Grósku ehf.,
Birgir Már Ragnarsson

F.h. Grósku ehf.,
Vera Dögg Antonsdóttir