

**Gróska ehf.**

**Árshlutareikningur 1/1 - 30/6 2022**

<b>Efnisyfirlit</b>	<b>Bls.</b>
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra .....	2
Fagleg aðstoð við gerð árshlutareiknings .....	3
Rekstrarreikningur .....	4
Efnahagsreikningur .....	5 - 6
Sjóðstreymi .....	7
Skýringar .....	8 - 11

**Gróska ehf.**

Kennitala 680515-1580

Bjargargötu 1, 102 Reykjavík

## Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Grósku ehf. fyrir tímabilið 1/1 - 30/6 2022 er gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga. Samanburðarfjárhæðir í rekstrarreikningi og sjóðstreymi miðast við allt árið 2021.

### Meginstarfsemi félagsins

Félagið á, rekur og leigir út atvinnuhúsnæði að Bjargargötu 1 í Reykjavík.

### Starfsemin á tímabilinu

Fasteignin var tekin í notkun í ársbyrjun 2020. Þá fóru fyrstu rýmin í útleigu. Síðan hafa rými húsnæðisins verið innréttuð eftir því sem þau hafa farið í útleigu. Rekstrartekjur tímabilsins námu 313.711.336 milljónum kr., samanborið við 456.115.432 milljónir kr. allt árið áður. Útleiguhlutfall í lok tímabils nam 84,2%.

### Rekstrarlán endurfjármögnuð með lánum til lengri tíma

Á tímabilinu fór félagið í skuldabréfaútböð, til að endurfjármagna áhvilandi framkvæmdalán, með lánum til lengri tíma. Skuldabréfin eru svokölluð græn skuldabréf og verða skráð á Nasdaq Sustainable Debt Market. Áformað er að skráning skuldabréfanna verði í september 2022.

### Fyrirhuguð upptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS)

Í tengslum við skráningu skuldabréfa á Nasdaq þá mun reikningsskilaaðferðum verða breytt. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2022 mun vera gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Helsta breytingin frá núverandi reikningsskilaaðferð (ÁRSL) 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 fyrirbyggjandi 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, þá er gangvirði fasteignarinnar 2-3 milljörðum kr. hærra en bókfært verð. Það er því sú fjárhæð, að teknu tiliti til tekjuskatts, sem bókfært verð og eigið fé hefði hækkað, ef félagið hefði gert þennan árshlutareikning í samræmi við IFRS.

Hluthafar	Samtals			Samtals		
	A hlutir	B hlutir	30.6.2022	A hlutir	B hlutir	31.12.2021
BAT Real Estate Sárl .....	5.474.805	2.013.356.195	2.018.831.000	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 ..	100.000		100.000	100.000		100.000
	6.074.805	2.080.606.195	2.086.681.000	6.074.805	2.080.606.195	2.086.681.000

### Yfirlýsing stjórnarmanna og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir 1/1 - 30/6 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. ágúst 2022.

Birgir Már Ragnarsson  
stjórnarformaður

Andri Sveinsson  
meðstjórnandi

Sigpór Sigmarsson  
meðstjórnandi

Árni Geir Magnússon  
meðstjórnandi

Vera Dögg Antonsdóttir  
framkvæmdastjóri

## Fagleg aðstoð við gerð ársþlutareiknings

### Til stjórnar og hluthafa í félaginu Gróska ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársþlutareiknings Grósku ehf. fyrir tímabilið 1/1 - 30/6 2022 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársþlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við gerð og framsetningu ársþlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársþlutareikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra.

Þar sem aðstoð við gerð ársþlutareiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársþlutareikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 26. ágúst 2022

### PricewaterhouseCoopers ehf.

Vignir Rafn Gíslason  
lögiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur 1/1 - 30/6 2022

	Skýringar	1/1 - 30/6 2022	1/1 - 31/12 2021
<b>Rekstrartekjur</b>	3		
Tekjur af útleigu húsnæðis .....		300.094.996	413.807.575
Aðrar rekstrartekjur .....		13.616.340	42.307.857
		<u>313.711.336</u>	<u>456.115.432</u>
<b>Rekstrargjöld</b>	4		
Rekstur og viðhald húsnæðis .....		(144.923.012)	(181.324.851)
Laun og launatengd gjöld .....	5	(29.375.597)	(53.367.723)
Önnur rekstrargjöld .....		(24.016.844)	(22.937.447)
Afskriftir .....	8	(63.802.656)	(121.117.302)
		<u>(262.118.109)</u>	<u>(378.747.323)</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>		51.593.227	77.368.109
Fjármunatekjur .....		32.725	49.628
Fjármagnsgjöld .....	7	(243.119.566)	(357.175.555)
<b>Tap ársins</b>		<u>(191.493.614)</u>	<u>(279.757.818)</u>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2022

Eignir	Skýringar	30.6.2022	31.12.2021
<b>Fastafjármunir</b>	8		
Fjárfestingarfasteign .....		9.053.407.014	8.766.378.645
Innréttingar, tæki og áhöld .....		318.288.194	332.754.490
		<u>9.371.695.208</u>	<u>9.099.133.135</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	9	36.260.193	16.895.288
Kröfur á tengda aðila .....		1.863.771	3.758.324
Aðrar skammtímakröfur .....	10	40.581.150	51.835.864
Handbært fé .....	11	2.553.543.732	1.817.597
		<u>2.632.248.846</u>	<u>74.307.073</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>12.003.944.054</u>	<u>9.173.440.208</u>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2022

Eigið fé og skuldir	Skýringar	30.6.2022	31.12.2021
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		2.086.681.000	2.086.681.000
Ójafnað tap .....		(479.700.902)	(288.207.291)
	12	<u>1.606.980.098</u>	<u>1.798.473.709</u>
<b>Langtímaskuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	13	<u>2.489.593.604</u>	<u>0</u>
		2.489.593.604	0
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Næsta árs afborgun af langtímaskuldum við lánastofnanir .....	13	7.048.171.054	6.166.075.177
Næsta árs afborgun af langtímaskuldum við tengda aðila .....	13	581.843.574	1.058.168.574
Skuldir við lánastofnanir .....		0	26.213.270
Viðskiptaskuldir .....		229.524.862	107.481.093
Skuldir við aðra tengda aðila .....		22.110.239	15.917.210
Aðrar skammtímaskuldir .....		25.720.623	1.111.175
		<u>7.907.370.352</u>	<u>7.374.966.499</u>
<b>Skuldir samtals</b>		10.396.963.956	7.374.966.499
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>12.003.944.054</u>	<u>9.173.440.208</u>

### Aðrar upplýsingar

## Sjóðstreymi 1/1 - 30/6 2022

	Skýringar	1/1 - 30/6 2022	1/1 - 31/12 2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap tímabilsins .....		(191.493.614)	(279.757.818)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	8	63.802.656	121.117.302
<b>Veltufé til rekstrar</b>		<u>(127.690.958)</u>	<u>(158.640.516)</u>
Rekstrartengdar eignir, (hækkun) lækkun:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		(45.871.404)	51.629.742
Rekstrartengdar skuldir, hækkun (lækkun):			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		146.653.217	(115.269.208)
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<u>(26.909.145)</u>	<u>(222.279.982)</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Bygging á skrifstofu- og verslunarhúsnæði .....	8	(332.398.682)	(685.931.720)
Kaup á innréttingum, tækjum og áhöldum .....	8	(3.966.047)	(18.574.119)
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, lækkun .....		37.761.213	49.685.129
		<u>(298.603.516)</u>	<u>(654.820.710)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Skuldir við lánastofnanir, hækkun .....		3.345.476.211	394.359.418
Skuldir við tengda aðila, langtíma, (lækkun) .....		(470.131.971)	445.574.533
Kröfur á tengda aðila, skammtíma, lækkun .....		1.894.553	10.504.563
		<u>2.877.238.793</u>	<u>850.438.514</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>		2.551.726.132	(26.662.178)
Handbært fé í byrjun árs .....		1.817.597	28.479.775
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u><u>2.553.543.732</u></u>	<u><u>1.817.597</u></u>



# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Gróska ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Lögheimili og pósthfang þess er að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Meginstarfsemi félagsins er að það á, rekur og leigir út atvinnuhúsnæði að Bjargargötu 1 í Reykjavík.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og settur fram í íslenskum krónum. Reikningsskilaaðferðum sem eru þær sömu og árið á undan. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

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

## 3. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur eru færðar þegar þær falla til. Tekjur af útleigu húsnæðis eru færðar í upphafi hvers mánaðar í samræmi við leigusamninga. Aðrar rekstrartekjur samanstanda af hlutdeild í sameign og öðrum tekjum og eru færðar í lok hvers mánaðar.

## 4. Rekstrargjöld

Kostnaður við byggingu húsnæðisins og innréttingu einstakra rýma er eignfært, þangað til rýmin fara í útleigu. Eftir það er rekstrarkostnaður gjaldfærður, en endurbætur og viðhald eignfært.

## 5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	1/1 - 30/6 2022	1/1 - 31/12 2021
Laun .....	24.124.306	44.259.621
Launatengd gjöld .....	4.734.339	8.553.111
Annar starfsmannakostnaður .....	516.952	554.991
	<u>29.375.597</u>	<u>53.367.723</u>

## 6. Tekjuskattur

Það er enginn tekjuskattur til greiðslu á árinu 2022 þar sem félagið var rekið með skattalegu tapi á tímabilinu. Yfirfæranlegt tap má nýta til frádráttar skattskyldum tekjum næstu tíu ára eftir að það myndast. Félagið eignfærir ekki tekjuskattsinneign vegna yfirfæranlegs taps. Tekjuskattshlutfall félagsins er 20% samkvæmt lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Yfirfæranlegt skattalegt tap greinist þannig:

	<b>31.12.2021</b>
Yfirfæranlegt tap vegna ársins 2020 .....	8.396.973
Yfirfæranlegt tap vegna ársins 2021 .....	<u>316.729.345</u>
	<u>325.126.318</u>

## Skýringar

### 7. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	<b>1/1 - 30/6 2022</b>	<b>1/1 - 31/12 2021</b>
Vaxtagjöld af lánum frá tengdum aðilum .....	3.675.000	0
Önnur vaxtagjöld .....	239.447.987	351.198.201
Hreinn gengismunur .....	(3.421)	5.977.354
	<u>243.119.566</u>	<u>357.175.555</u>

### 8. Fastafjármunir

Fastafjármunir samanstanda af fjárfestingarfasteign, þ.e. atvinnuhúsnæði sem ætlað er til útleigu og af eignfærðum innréttingum, tækjum og áhöldum. Fastafjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar línulega yfir áætlaðan líftíma. Eftir að húsnæðið og einstök rými þess eru tekin í notkun, þá er kostnaður við rekstur gjaldfærður, en kostnaður við viðhald og endurbætur eignfært.

Húsnæði .....	100 ár
Innréttingar, tæki og áhöld .....	10 ár

Fastafjármunir greinast þannig:	<b>Fjárfestingar- fasteign</b>	<b>Innréttingar, tæki og áhöld</b>	<b>Samtals</b>
<b>Árið 2021</b>			
Bókfærð staða í ársbyrjun .....	8.165.631.105	350.113.493	8.515.744.598
Viðbót á árinu .....	685.931.720	18.574.119	704.505.839
Afskrifað á árinu .....	(85.184.180)	(35.933.122)	(121.117.302)
Bókfærð staða í árslok .....	<u>8.766.378.645</u>	<u>332.754.490</u>	<u>9.099.133.135</u>
Bókfærð staða í árslok 2021 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	8.934.043.948	368.740.031	9.302.783.979
Afskrifað samtals .....	(167.665.303)	(35.985.541)	(203.650.844)
Bókfærð staða í árslok .....	<u>8.766.378.645</u>	<u>332.754.490</u>	<u>9.099.133.135</u>
<b>Tímabilið 1/1 - 30/6 2022</b>			
Bókfærð staða í upphafi tímabils .....	8.766.378.645	332.754.490	9.099.133.135
Viðbót á tímabilinu .....	332.398.682	3.966.047	336.364.729
Afskrifað á tímabilinu .....	(45.370.313)	(18.432.343)	(63.802.656)
Bókfærð staða í lok tímabils .....	<u>9.053.407.014</u>	<u>318.288.194</u>	<u>9.371.695.208</u>
Bókfærð staða í lok júní 2022 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	9.266.442.630	372.706.078	9.639.148.708
Afskrifað samtals .....	(213.035.616)	(54.417.884)	(267.453.500)
Bókfærð staða í árslok .....	<u>9.053.407.014</u>	<u>318.288.194</u>	<u>9.371.695.208</u>
	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
<b>Fasteigna- og brunabótamat:</b>			
Fasteignamat .....	4.621.050.000	4.621.050.000	
Brunabótamat .....	8.086.250.000	7.310.950.000	
<b>Innskattskvöð:</b>			
Eftistöð á innskattskvöð sem hvílir á Bjargargötu 1 .....	1.916.727.071	1.755.612.450	
<b>Vátryggingar:</b>			
Brunatrygging lausafjár .....	35.313.000	35.313.000	

## Skýringar

### 9. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á kostnaðarverði. Þær hafa ekki verið færðar niður með varúðarniðurfærslu. Áfallnir dráttarvextir eru færðir við greiðslu.

### 10. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Virðisaukaskattur .....	13.022.613	50.783.826
Aðrar skammtímakröfur .....	27.558.537	1.052.038
	<u>40.581.150</u>	<u>51.835.864</u>

### 11. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnistæðum.

### 12. Eigið fé

#### Hlutfé:

Hlutfé félagsins skiptist í tvo flokka, A og B. Hluthafar í B-flokkum hafa forgang fram yfir hluthafa í A-flokkum við úthlutun úr sjóðum félagsins. Skráð hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er að fjárhæð 2.086.681.000 kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði. Félagið á enga eigin hluti.

Hlutfé greinist þannig:	Nafnverð A-flokkur	Nafnverð B-flokkur	Samtals 30.6.2022	Samtals 31.12.2021
Heildar hlutfé .....	6.074.805	2.080.606.195	2.086.681.000	2.086.681.000

Eigið fé greinist þannig:

	Hlutfé	Ójafnað tap	Samtals
<b>Hreyfingar ársins 2021:</b>			
Bókfærð staða í ársbyrjun .....	2.086.681.000	(8.449.473)	2.078.231.527
Tap ársins .....		(279.757.818)	(279.757.818)
Bókfærð staða í árslok .....	<u>2.086.681.000</u>	<u>(288.207.291)</u>	<u>1.798.473.709</u>

#### Tímabilið 1/1 - 30/6 2022

Bókfærð staða í ársbyrjun .....	2.086.681.000	(288.207.291)	1.798.473.709
Tap tímabilsins .....		(191.493.614)	(191.493.614)
Bókfærð staða í árslok .....	<u>2.086.681.000</u>	<u>(479.700.902)</u>	<u>1.606.980.098</u>

## Skýringar

### 13. Langtímaskuldir

Lántaka er færð í upphafi á gangvirði að frádregnum viðskiptakostnaði sem stofnað er til. Lántaka er síðan færð á afskrifuðu kostnaðarverði. Mismunur, ef einhver er, á andvirðinu (að frádregnum viðskiptakostnaði) og innlausnarvirði er fært í rekstrarreikning að teknu tilliti til reglubundinnar dreifingar affalla/yfirverðs.

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

Langtímaskuldir greinast þannig:	30.6.2022	31.12.2021
Skuldabréfaútgáfa .....	2.556.119.334	0
Skuldir við lánastofnanir - Veðskuldabréf .....	0	5.593.212.375
Skuldir við lánastofnanir - Lánasamningar .....	6.981.645.324	572.862.802
Skuldir við aðra tengda aðila .....	581.843.574	1.058.168.574
	<u>10.119.608.232</u>	<u>7.224.243.751</u>

#### Skuldabréfaútgáfa:

Skuldabréfaútgáfa í íslenskum krónum. Skráð á Nasdaq (GRÓSKA 29 GB). Vextir eru fastir og verðtryggðir. Afborganir á 7 árum með 28 greiðslum á þriggja mánaða fresti. Á fyrstu 27 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls til 30 ára, með 120 greiðslum höfuðstóls á mánaða fresti (1/120) og á lokagjalddaga þann 28.3.2029 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls (93/120), auk áfallinna vaxta og verðbóta.

#### Skuldir við lánastofnanir:

Veðskuldabréf í íslenskum krónum. Vextir eru Reibor plús álag. Með mánaðarlegum vaxtagjalddögum og einum gjalddaga höfuðstóls þann 16. september 2022. Lánin eru tryggð með veði í fasteign félagsins.

Lánasamningar í íslenskum krónum. Vextir eru breytilegur og óverðtryggðir. Með einum gjalddaga höfuðstóls og áfallinna vaxta þann 10. ágúst 2022. Lánin eru tryggð með allsherjarveði.

#### Skuldir við tengda aðila:

Lánasamningur í íslenskum krónum. Vextir eru fastir og óverðtryggðir. Með einum gjalddaga höfuðstóls og áfallinna vaxta þann 17. september 2022. Lánið er óveðtryggt.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu ár:	30.6.2022	31.12.2021
Árið 2022 .....	7.630.014.628	7.224.243.751
Árið 2023 .....	88.700.973	0
Árið 2024 .....	88.700.973	0
Árið 2025 .....	88.700.973	0
Árið 2026 .....	88.700.973	0
Síðar .....	2.134.789.712	0
	<u>10.119.608.232</u>	<u>7.224.243.751</u>

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:	30.6.2022	31.12.2021
Afborganir út árið, fært á meðal skammtímaskulda .....	7.630.014.628	7.224.243.751
Afb. með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar, fært á meðal skammtímaskulda .....	2.489.593.604	0
	<u>10.119.608.232</u>	<u>7.224.243.751</u>