

Gróska ehf.

Ársreikningur 2021

Gróska ehf.

Kennitala 680515-1580

Bjargargötu 1, 102 Reykjavík

Efnisyfirlit

Bls.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6 - 7
Sjóðstreymi	8
Skýringar	9 - 13

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Meginstarfsemi félagsins

Meginstarfsemi Grósku ehf. er eignarhald, rekstur og útleiga á skrifstofu- og verslunarhúsnæði að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík.

Starfsemin á árinu

Rekstrartekjur ársins námu 456 milljónum kr. og hækkuðu um 187% frá fyrra ári. Skýrist hækkunin af því að húsnæðið var tekið í notkun á árinu 2020 og rýmin hafa smá saman verið að fara í útleigu síðan. Bókfærð staða húsnæðisins í árslok var 9.099 milljónir kr. Eiginfjárlutfall í árslok var um 20%, samanborið við 24% í ársbyrjun. Fjöldi ársverka á árinu var 3,7. Útleiguhlutfall í árslok 2021 var 84,2%.

Engar sérstakar áhættur eru hjá félaginu aðrar en þær sem eru hjá félögum í sömu atvinnugrein.

Áhrif Covid-19 á rekstur og afkomu félagsins á árinu 2021 voru óveruleg.

Ráðstöfun á afkomu ársins

Tap ársins færast til hækkunar á ójöfnuðu tapi. Í árslok er óráðstafað eigið fé félagsins neikvætt og því ekki heimilt að greiða arð á næsta ári. Að öðru leyti vísar stjórn í skýringar í ársreikningi, þar sem má sjá yfirlit yfir breytingar á eigin fé.

Endurfjármögnun langtímaskulda

Allar langtímaskuldir félagsins eru á gjalddaga árið 2022. Þetta eru skuldir við Arion banka og skuldir við tengda aðila. Félagið áformar að endurfjármagna með skuldabréfaútbóði og er Arion banki umsjónaraðili útboðsins. Sjá nánar í skýringu 10.

Hluthafar	Samtals			Samtals		
	A-hlutir	B-Hlutir	31.12.2021	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
	<u>6.074.805</u>	<u>2.080.606.195</u>	<u>2.086.681.000</u>	<u>6.074.805</u>	<u>2.080.606.195</u>	<u>2.086.681.000</u>

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Fjárhagslegir áhættuþættir félagsins eru einkum vaxta-, lausafjár- og útlánaáhætta. Vaxta- og lausafjáraáhætta er vegna þess að félagið er skuldsett og vinnur stjórn þess að endurfjármögnun til lengri tíma. Útlánaáhætta er vegna ógreiddra leigutekna og er áhættan lágmörkuð með því að velja trausta leigutaka og fylgjast vel með innheimtu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með áritun sinni.

Reykjavík, 25. maí 2022

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 í félaginu Gróska ehf.

Álit

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

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

Ársreikningurinn innifelur:

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra,
- Rekstrarreikning ársins 2021
- Efnahagsreikning 31. desember 2021
- Sjóðstreymi ársins 2021
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins.

Óhæði

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

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

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

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

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

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

Hvað varðar skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla 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 lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

Metum hvort val stjórnenda á 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 eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. 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 fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

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

Reykjavík, 25. maí 2022

PricewaterhouseCoopers ehf.

Vignir Rafn Gíslason
löggiltur endurskoðandi

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýringar	31.12.2021	31.12.2020
Fastafjármunir			
<i>Efnislegar eignir:</i>			
Skrifstofu- og verslunarhúsnæði	6	8.766.378.645	8.165.631.105
Innréttingar, tæki og áhöld		332.754.490	350.113.493
		<u>9.099.133.135</u>	<u>8.515.744.598</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		16.895.288	68.187.565
Kröfur á tengda aðila		3.758.324	14.262.887
Aðrar skammtímakröfur	7	51.835.864	101.858.458
Handbært fé	8	1.817.597	28.479.775
		<u>74.307.073</u>	<u>212.788.685</u>
Eignir samtals		<u><u>9.173.440.208</u></u>	<u><u>8.728.533.283</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eigið fé og skuldir	Skýringar	31.12.2021	31.12.2020
Eigið fé			
Hlutfé		2.086.681.000	2.086.681.000
Ójafnað tap		(288.207.291)	(8.449.473)
	9	<u>1.798.473.709</u>	<u>2.078.231.527</u>
Langtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	10	0	5.787.708.929
Skuldir við tengda aðila	10	0	625.448.364
		<u>0</u>	<u>6.413.157.293</u>
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborgun af langtímaskuldum við lánastofnanir	10	6.166.075.177	10.220.100
Næsta árs afborgun af langtímaskuldum við tengda aðila	10	1.058.168.574	0
Skuldir við lánastofnanir		26.213.270	0
Viðskiptaskuldir		107.481.093	220.001.869
Skuldir við aðra tengda aðila		15.917.210	3.062.887
Aðrar skammtímaskuldir		1.111.175	3.859.607
		<u>7.374.966.499</u>	<u>237.144.463</u>
Skuldir samtals		7.374.966.499	6.650.301.756
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>9.173.440.208</u></u>	<u><u>8.728.533.283</u></u>
Aðrar upplýsingar	4, 11		

Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýringar	2021	2020
Rekstrartekjur			
Tekjur af útleigu húsnæðis		413.807.575	155.358.468
Aðrar rekstrartekjur		42.307.857	3.704.900
		<u>456.115.432</u>	<u>159.063.368</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald húsnæðis	2	(181.324.851)	(72.419.556)
Laun og launatengd gjöld	3	(53.572.195)	0
Önnur rekstrargjöld		(22.732.975)	(12.525.143)
Afskriftir	6	(121.117.302)	(82.533.542)
		<u>(378.747.323)</u>	<u>(167.478.241)</u>
Rekstrarhagnaður (rekstrartap)		77.368.109	(8.414.873)
Fjármunatekjur		49.628	0
Fjármagnsgjöld	5	(357.175.555)	0
Tap ársins		<u>(279.757.818)</u>	<u>(8.414.873)</u>

Sjóðstreymi ársins 2021

	Skýringar	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins		(279.757.818)	(8.414.873)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	6	121.117.302	82.533.542
Veltufé (til rekstrar) frá rekstri		<u>(158.640.516)</u>	<u>74.118.669</u>
Rekstrartengdar eignir, (hækkun) lækkun:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		51.629.742	(14.801.044)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun (lækkun):			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		(115.269.208)	3.339.724
Handbært fé (til rekstrar) frá rekstri		<u>(222.279.982)</u>	<u>62.657.349</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Bygging á skrifstofu- og verslunarhúsnæði	6	(685.931.720)	(1.958.443.820)
Kaup á innréttingum, tækjum og áhöldum	6	(18.574.119)	(344.923.977)
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		49.685.129	(40.441.912)
		<u>(654.820.710)</u>	<u>(2.343.809.709)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfé	9	0	736.681.000
Skuldir við lánastofnanir, hækkun (lækkun)		394.359.418	1.545.869.341
Skuldir við tengda aðila, langtíma, hækkun (lækkun)		445.574.533	146.876.814
Kröfur á tengda aðila, skammtíma, (hækkun) lækkun		10.504.563	10.084.394
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		0	(202.838.551)
		<u>850.438.514</u>	<u>2.236.672.998</u>
Lækkun á handbæru fé		(26.662.178)	(44.479.362)
Handbært fé í byrjun árs		28.479.775	72.959.137
Handbært fé í árslok		<u>1.817.597</u>	<u>28.479.775</u>
Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:			
Innborgaðar vaxtatekjur		49.628	1.214.017
Greidd vaxtagjöld		(307.365.830)	(237.498.406)

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Gróska ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Lögheimili og pósthfang félagsins er að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Meginstarfsemi félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á skrifstofu- og verslunarhúsnæði að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík.

2. Rekstrargjöld

Rekstrargjöld sem tengjast byggingu á húsnæði félagsins voru eignfærð, fram til þess tíma þegar húsnæðið var tekið í notkun. En það var í þrepum á árunum 2020 og 2021.

3. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
Laun	44.259.621	0
Aðkeypt þjónusta	204.472	0
Lífeyrissjóður	5.306.066	0
Launatengd gjöld og annar starfsmannakostnaður	3.802.036	0
	<u>53.572.195</u>	<u>0</u>

Fjöldi ársverka á árinu 2021 var 3,7. Laun og þóknarir til stjórnenda námu 38,6 milljónum kr. á árinu.

4. Tekjuskattur

Það er enginn tekjuskattur til greiðslu á árinu 2022 þar sem félagið var rekið með skattalegu tapi árið 2021. Yfirfæranlegt tap má nýta til frádráttar skattskyldum tekjum næstu tíu ára eftir að það myndast. Félagið eignfærir ekki tekjuskattsinneign vegna yfirfæranlegs taps, þar sem óvíst er um nýtingu þess. Tekjuskattshlutfall félagsins er 20% samkvæmt lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Yfirfæranlegt skattalegt tap greinist þannig:	2021	2020
Yfirfæranlegt tap vegna ársins 2020	8.396.973	8.396.973
Yfirfæranlegt tap vegna ársins 2021	316.729.345	0
	<u>325.126.318</u>	<u>8.396.973</u>

5. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2021	2020
Vaxtagjöld	351.198.201	0
Gengistap	5.977.354	0
	<u>357.175.555</u>	<u>0</u>

Á árinu 2020 voru vaxtagjöld eignfærð þar sem fasteign var í byggingu.

Skýringar

6. Efnislegar eignir

Efnislegar eignir greinast þannig:

	Húsnæði	Innréttingar, tæki og áhöld	Samtals
Árslok 2020:			
Bókfærð staða í ársbyrjun	6.289.668.408	5.241.935	6.294.910.343
Viðbót á árinu	1.958.443.820	344.923.977	2.303.367.797
Afskrifað á árinu	(82.481.123)	(52.419)	(82.533.542)
Bókfærð staða í árslok	8.165.631.105	350.113.493	8.515.744.598
Bókfærð staða í árslok 2020 greinist þannig:			
Kostnaðarverð	8.248.112.228	350.165.912	8.598.278.140
Afskrifað samtals	(82.481.123)	(52.419)	(82.533.542)
Bókfærð staða í árslok	8.165.631.105	350.113.493	8.515.744.598
Árslok 2021:			
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	8.766.378.645	332.754.490	9.099.133.135
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	8.766.378.645	332.754.490	9.099.133.135
		31.12.2021	31.12.2020
Fasteigna- og brunabótamat:			
Fasteignamat		4.621.050.000	4.424.000.000
Brunabótamat		7.310.950.000	6.587.600.000
Innskattskvöð:			
Eftistöð á innskattskvöð sem hvílir á Bjargargötu 1		1.755.612.450	1.645.517.182
Vátryggingar:			
Brunatrygging lausafjár		35.313.000	33.841.000

7. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

		31.12.2021	31.12.2020
Virðisaukaskattur		50.783.826	100.468.955
Aðrar skammtímakröfur		1.052.038	1.389.503
		51.835.864	101.858.458

8. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnistæðum.

Skýringar

9. Eigið fé

Hlutafé:

Hlutafé 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 hlutafé samkvæmt samþykktum félagsins er að fjárhæð 2.086.681.000 kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði. Félagið á enga eigin hluti.

Hlutafé greinist þannig:	Nafnverð A-flokkur	Nafnverð B-flokkur	Samtals 31.12.2021	Samtals 31.12.2020
Heildar hlutafé	6.074.805	2.080.606.195	2.086.681.000	2.086.681.000

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutafé	Ójafnað tap	Samtals
Hreyfingar ársins 2020:			
Bókfærð staða í ársbyrjun	1.350.000.000	(34.600)	1.349.965.400
Innborgað hlutafé	736.681.000		736.681.000
Tap ársins		(8.414.873)	(8.414.873)
Bókfærð staða í árslok	2.086.681.000	(8.449.473)	2.078.231.527
Hreyfingar ársins 2021:			
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	2.086.681.000	(288.207.291)	1.798.473.709

10. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2021	31.12.2020
Skuldir við lánastofnanir - Veðskuldabréf	5.593.212.375	5.590.220.100
Skuldir við lánastofnanir - Lánasamningar	572.862.802	207.708.929
Skuldir við aðra tengda aðila	1.058.168.574	625.448.364
	<u>7.224.243.751</u>	<u>6.423.377.393</u>

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:	31.12.2021	31.12.2020
Árið 2021		10.220.100
Árið 2022	7.224.243.751	6.413.157.293
	<u>7.224.243.751</u>	<u>6.423.377.393</u>

Skýringar

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:	31.12.2021	31.12.2020
Afborganir á næsta ári, fært á meðal skammtímaskulda	7.224.243.751	10.220.100
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar, fært á meðal langtímaskulda	0	6.413.157.293
	<u>7.224.243.751</u>	<u>6.423.377.393</u>

Endurfjármögnun langtímaskulda:

Allar langtímaskuldir félagsins eru á gjalddaga árið 2022. Þetta eru skuldir við Arion banka og skuldir við tengda aðila. Félagið áformar að endurfjármagna með skuldabréfaútbóði og er Arion banki, sem er núverandi lánveitandi félagsins, umsjónaraðili útboðsins. Í maí á yfirstandandi ári hafa þegar verið endurfjármagnaðar skuldir að fjárhæð um 2,6 milljarðar kr. og fyrir liggja vilyrði um endurfjármögnun þess hluta sem er á gjalddaga á árinu 2022.

11. Aðrar upplýsingar

Skuldbindingar utan efnahags:

Félagið greiðir ekki að fullu reikninga frá einum verktaka. Heldur heldur eftir ákveðinni prósentu sem geymslufé. Skuldbinding vegna þessa nemur 148,2 milljónum kr. í árslok 2021. Fjárhæðin er ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi. Fjárhæðin verður greidd í verklok, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Veðsetningar:

Húsnæði félagsins, innréttingar og leigusamningar eru veðsett til tryggingar á skuldum við lánastofnanir.

Ágreiningsmál:

Félagið er aðili að tveimur dómsmálum. Annars vegar hefur félagið stefnt verktökum til greiðslu skaðabóta að fjárhæð 99,6 milljónir kr. Hins vegar hefur félaginu verið stefnt vegna ógreiddra reikninga að fjárhæð 14,7 milljónir kr., en félagið hefur gagnstefnt þar sem vinnu viðkomandi verktaka var áfátt og er krafa félagsins 32,8 milljónir kr.

12. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

12.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settur fram í íslenskum krónum. Gerð er grein fyrir helstu 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 mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

12.2 Innlausn tekna

Tekjur eru færðar þegar eignarréttur og áhætta hefur færst yfir til kaupanda og hægt er að meta fjárhæðina með ábyggilegum hætti. Tekjur eru færðar á gangvirði móttækis gagngjalds eða kröfu, og endurspeglar móttækna fjárhæð fyrir selda vöru eða þjónustu að frádregnum afslætti, vöruskilum og virðisaukaskatti.

Tekjur af útleigu húsnæðis:

Tekjur af útleigu húsnæðis er færðar í upphafi hvers mánaðar. Tekjur eru færðar á gangvirði móttækis gagngjalds eða kröfu og endurspeglar móttækna fjárhæð fyrir selda vöru eða þjónustu að frádregnum afslætti og virðisaukaskatti.

Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samanstanda af hlutdeild í sameign og öðrum tekjum. Hlutdeild í sameign er tekjufærð í lok hvers mánaðar.

Skýringar

12.3 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur á bankainnstæður og viðskiptakröfur eru tekjufærðar þegar þær falla til. Það sama á við um vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í ISK á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í árslok.

12.4 Efnislegar eignir

Efnislegar eignir eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Afskriftir eru reiknaðar samkvæmt beinlínuaðferð til að gjaldfæra mismun á kostnaðar- / endurmetnu verði og hrakvirði á áætluðum endingartíma eignanna sem hér segir:

Húsnæði	100 ár
Innréttingar, tæki og áhöld	10 ár

Áætlaður endingartími og hrakvirði er endurmetið og aðlagð, ef þörf er á, í lok hvers reikningsárs.

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

Vaxtagjöld af lánnum sem tekin hafa verið til þess að fjármagna varanlega rekstrarfjármuni eru eignfærð á þeim tíma sem það tekur að koma þeim í nýtingarhæft ástand. Önnur vaxtagjöld eru gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

12.5 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókum félagsins. Fyrirframgreiddur kostnaður felst í innborgun til birgja vegna vara sem ekki hafa verið afhentar til félagsins.

12.6 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymi samanstandur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

12.7 Hlutfé

Almennt hlutfé er flokkað sem eigið fé.

12.8 Skuldbindingar

Aðrar skuldbindingar eru færðar þegar félagið hefur tekið á sig skuldbindingu vegna niðurstöðu liðinna atburða, líkur eru taldar á að til greiðslu þeirra komi og hægt sé að mæla þær með ábyggilegum hætti.

12.9 Lántaka

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.

12.10 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

Undirritunarsíða

Birgir Már Ragnarsson

Andri Sveinsson

Árni Geir Magnússon

Sigþór Sigmarsson

Vera Dögg Antonsdóttir

Vignir Rafn Gíslason