

Gróska ehf.

Samstæða

Ársreikningur 2024

Gróska ehf.

Samstæða
Ársreikningur 2024

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024	7
Efnahagsreikningur 31. desember 2024	8
Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2024	9
Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024	10
Skýringar	11 - 21
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	22 - 23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	24
Flokkunarreglugerð ESB - Taxonomy	25-27

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Gróska er íslenskt einkahlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu Grósku ehf og einu dótturfélagi. Félagið er fasteignafélag sem rekur og leigir út skrifstofu- og atvinnuhúsnæði að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík. Markmið samstæðunnar er að skapa samfélag um nýsköpun á Íslandi.

Ársreikningur samstæðu 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).

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða samstæðunnar

Rekstrartekjur á árinu 2024 námu samtals 994,5 millj. kr. (2023: 944,9 millj. kr.). Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og afskriftir nam 643,1 millj. kr. (2023: 632,6 millj. kr.). Matshækkun á fjárfestingareignum nam 324,3 millj. kr. (2023: 23,3 millj. kr.). Heildarafkoma ársins var jákvæð sem nam 27,8 millj. kr. (2023: neikvæð 268,2 millj. kr.). Handbært fé frá rekstri nam 426,7 millj. kr. (2023: 145,6 millj. kr.). Fjöldi ársverka á árinu var 2 (2023: 3).

Samkvæmt efnahagsreikningi í árslok 2024 nema eignir samstæðunnar 15.349 millj. kr., en þar af eru fjárfestingareignir 13.200 millj. kr. Eigið fé nemur 3.478 millj. kr. og eiginfjárhlutfall 22,7%.

Rekstur og starfsemi ársins

Gróska er 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 og bjóða fyrirtækjum og einstaklingum upp mikinn sveigjanleika varðandi vinnulausnir. Á árinu opnaði nýr veitingastaður í Grósku sem enn eykur aðstæður til samskipta og tengsla, hvort sem það er innan hússins eða við fræðasamfélag háskólasvæðisins.

Á árinu samdi Gróska ehf. við lánastofnanir um skilmálabreytingu á lánum sem færir til greiðsluflæði þeirra. Einnig samdi Gróska ehf. um að hækka skuld félagsins við tengda aðila um 134 milljónir króna auk þessa að færa til greiðsluflæði skuldarinnar. Félagið áformar að endurfjármagna þessar skuldir við tengda aðila með frekari útgáfu á skuldabréfum eða annarri langtíma fjármögnun.

Fjárfestingarfasteignir eru langstærsta eign samstæðunnar. 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 11.

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

Þann 20. desember 2024 tilkynntu Heimar um samkomulag við hluthafa Grósku ehf. um að hefja einkaviðræður um möguleg kaup Heima á öllu hlutafé í Grósku ehf. Þann 6. febrúar 2025 var gengið frá samkomulagi um helstu skilmála um kaup á öllu hlutafé í Grósku ehf.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Helstu fjárhagslegu áhættuþættir samstæðunnar eru vaxta- og verðbólguáhætta. Í skýringu 21 er að finna upplýsingar um fjárhagslega áhættustýringu samstæðunnar.

Hlutafé

Hlutafé Grósku ehf. 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 er að fjárhæð 2.088.939.529 kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði. Gróska ehf. á enga eigin hluti.

Hluthafar eru eftirfarandi:

Hluthafar greinast þannig:	31.12.2024			31.12.2023		
	A - hlutir	B - hlutir	Samtals	A - hlutir	B - hlutir	Samtals
BAT Real Estate Sárl (LU)	7.625.000	2.013.356.195	2.020.981.195	7.625.000	2.013.356.195	2.020.981.195
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	125.000		125.000
Sigþór Sigmarsson	41.667		41.667	41.667		41.667
LL66 ehf.	41.667		41.667	41.667		41.667
	8.333.334	2.080.606.195	2.088.939.529	8.333.334	2.080.606.195	2.088.939.529

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tillaga til aðalfundar

Stjórn Grósku ehf. leggur til að það verði ekki greiddur arður til hluthafa á árinu 2025. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun afkomu ársins og aðrar breytingar á eigin fé.

Góðir stjórnarhættir

Stjórn samstæðunnar 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 samstæðunnar í tengslum við umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál, stefnu í mannréttindamálum, hvernig spornað er við spillingar- og mútumálum. Auk stuttrar lýsingar á viðskiptalíkani samstæðunnar, stefnu í þessum málum, yfirlit yfir árangur og megináhættur. Sjá umfjöllun um ófjárhagslegar upplýsingar í sérstökum viðauka við ársreikninginn.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur Grósku ehf. gefi glögga mynd af rekstrarkomu samstæðunnar á árinu 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættupáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. hafa í dag fjallað um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 16. apríl 2025

Birgir Már Ragnarsson
stjórnarformaður

Andri Sveinsson
meðstjórnandi

Sigþór Sigmarsson
meðstjórnandi

Árni Geir Magnússon
meðstjórnandi

Vera Dögg Antonsdóttir
framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Grósku ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Grósku ehf. og dótturfélaga (samstæðan) fyrir árið 2024, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2024, efnahag hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinum og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við skýrslu okkar til stjórnar og endurskoðunarnefndar.

Ársreikningurinn innifelur:

- Skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.
- Rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024.
- Efnahagsreikning 31. desember 2024.
- Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2024.
- Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024.
- Skýringar, sem innifela mikilvægar 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 endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda.

Óháði

Við erum óháð samstæðunni samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar. 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 samstæðunni 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 samstæðunni á tímabilinu 1.janúar til 31.desember 2024 í skýringu 19.

Við teljum að við endurskoðunina höfum 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 samstæðunnar fyrir árið 2024. Sem hluti af endurskoðuninni voru þessi lykilatriði skoðuð sérstaklega. Við látum ekki í ljós sérstakt álit varðandi þessi lykilatriði, einungis er látið í ljós álit á samstæðuársreikningnum í heild.

Áritun óháðs endurskoðanda

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu 11 eru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla IAS 40 (*Fjárfestingareignir*) og IFRS 13 (*Mat á gangvirði*).

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 13.200 millj. kr. eða 86,0% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2024.

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda félagsins og nam matsbreyting ársins 324,3 millj. kr. til hækkunar.

-Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi af fasteign samstæðunnar.

- 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 11.

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

Endurskoðunaraðgerðir

Endurskoðun okkar á mati fjárfestingareigna fólst meðal annars í eftirfarandi:

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

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

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

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 verðmatssérfræðinga PwC.

Viðeigandi skýringar voru yfirfarnar.

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 samstæðuársreikninginn um stjórnarháttayfirlýsingu, ófjárhagslega upplýsingagjöf og flokkunarreglugerð ESB sem lágu fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum 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 samstæðunnar 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 samstæðuársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins 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 samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu 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 samstæðuársreikningnum.

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 samstæðunnar.
- 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 samstæðunnar eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi hennar. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í samstæðuársreikningnum 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 samstæðan verði ekki lengur rekstrarhæf.
- Metum framsetningu, gerð og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.
- Öflum nægjanlegra endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga félaga og eininga innan samstæðunnar og gefum út álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ábyrgð á álitum okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd 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 og endurskoðunarnefnd að við uppfylfum 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 og endurskoðunarnefnd 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 samfelld í 7 ár.

Reykjavík, 16. apríl 2025.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Vignir Rafn Gíslason
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýringar	2024	2023
Leigutekjur		980.625.727	936.094.518
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(254.993.020)	(237.348.204)
Framlegð		725.632.707	698.746.314
Aðrar rekstrartekjur		13.844.637	8.794.818
Laun og launatengd gjöld	8	(52.521.676)	(50.549.010)
Önnur rekstrargjöld		(43.818.793)	(24.365.234)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		643.136.875	632.626.888
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	324.335.185	23.293.496
Afskrift leigueigna og áhalda og tækja	13	(48.810.203)	(45.175.587)
Rekstrarhagnaður		918.661.857	610.744.797
Fjármunatekjur		579.449	1.226.339
Fjármagnsgjöld	9	(884.519.892)	(947.070.699)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		34.721.414	(335.099.563)
Tekjuskattur	10	(6.952.642)	66.853.819
Heildarafkoma ársins		27.768.772	(268.245.744)
Hagnaður á hlut			
Grunn hagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut		0,01	(0,13)

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningsskila

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýringar	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	11	13.200.000.000	12.750.000.000
Leigueignir	12	2.072.257.084	2.010.112.560
Áhöld og tæki	13	8.068.957	3.338.757
Fastafjármunir		<u>15.280.326.041</u>	<u>14.763.451.317</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	14	42.196.543	33.383.844
Aðrar skammtímakröfur	14	779.623	25.596.088
Handbært fé	14	25.429.454	34.514.497
Veltufjármunir		<u>68.405.620</u>	<u>93.494.429</u>
Eignir samtals		<u>15.348.731.661</u>	<u>14.856.945.746</u>

Eigið fé og skuldir	Skýringar	31.12.2024	31.12.2023
Eigið fé			
Hlutfé	15	2.088.939.529	2.088.939.529
Lögbundinn varasjóður	15	165.773.302	162.994.129
Óráðstafað eigið fé		1.223.691.014	1.198.701.416
Eigið fé		<u>3.478.403.845</u>	<u>3.450.635.074</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Útgefin skuldabréf	16	4.226.132.408	4.182.646.624
Skuldir við lánastofnanir	16	3.633.778.831	3.477.651.649
Skuldir við tengda aðila, skuldabréf	16, 20	966.402.465	806.876.575
Tekjuskattsskuldbinding	17	347.595.389	340.642.747
Leiguskuldbinding	12	2.132.718.628	2.041.760.562
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>11.306.627.721</u>	<u>10.849.578.157</u>
Sammtímaskuldir			
Skuldir við tengda aðila, næsta árs afborganir	16, 20	60.930.959	0
Næsta árs afborganir, útg. skuldabréf og sk. v. lánast	16	191.611.207	280.366.741
Næsta árs afborganir leiguskuldbindingar	12	139.740.658	132.997.141
Viðskiptaskuldir	18	126.408.159	100.426.725
Aðrar skammtímaskuldir	18	45.009.112	42.941.908
Skammtímaskuldir		<u>563.700.095</u>	<u>556.732.515</u>
Skuldir samtals		<u>11.870.327.816</u>	<u>11.406.310.672</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>15.348.731.661</u>	<u>14.856.945.746</u>

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningsskila

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2024

Hlutfé:
Hlutfé Grósku ehf. skiptist í tvo flokka, A og B. Hluthafar í B-flokki hafa forgang fram yfir hluthafa í A-flokki við úthlutun úr sjóðum Grósku ehf. Skráð hlutfé samkvæmt samþykktum Grósku ehf. er að fjárhæð kr. 2.088.939.529 og er allt útistandandi. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnverði. Gróska ehf. á enga eigin hluti.

Hlutfé greinist þannig:	Nafnverð A-flokkur	Nafnverð B-flokkur	Samtals 31.12.2024	Samtals 31.12.2023
Heildar hlutfé	8.333.334	2.080.606.195	2.088.939.529	2.088.393.529

	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 31. desember 2024	15				
Eigið fé 1. janúar 2023		2.088.939.529	162.994.129	1.466.947.160	3.718.880.818
Afkoma og heildarafkoma ársins 2023 ...				(268.245.744)	(268.245.744)
Eigið fé 31. desember 2023		<u>2.088.939.529</u>	<u>162.994.129</u>	<u>1.198.701.416</u>	<u>3.450.635.074</u>
1. janúar - 31. desember 2024	15				
Eigið fé 1. janúar 2024		2.088.939.529	162.994.129	1.198.701.416	3.450.635.074
Afkoma og heildarafkoma ársins 2024 ...	6.1			27.768.772	27.768.772
Lagt í lögbundinn varasjóð	15		2.779.173	(2.779.173)	0
Eigið fé 31. desember 2024		<u>2.088.939.529</u>	<u>165.773.302</u>	<u>1.223.691.014</u>	<u>3.478.403.845</u>

Sjá nánar í skýringu 15

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningsskila

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	Skýringar	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		918.661.857	610.744.797
<i>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	(324.335.185)	(23.293.496)
Afskriftir leigueigna og áhalda og tækja	13	48.810.203	45.175.587
		643.136.875	632.626.888
Breyting rekstrartengdra eigna, (hækkun) lækkun		15.555.387	196.854.525
Breyting rekstrartengdra skulda, hækkun (lækkun)		36.275.952	(283.274.071)
		694.968.214	546.207.342
Greiddir vextir, verðbætur og gengismunur		(268.919.290)	(401.832.650)
Innborgaðir vextir		579.449	1.226.339
Handbært fé frá rekstri		426.628.373	145.601.031
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður fjárfestingareigna	11	(125.664.815)	(245.706.504)
Keypt áhöld og tæki	13	(5.626.752)	(1.704.729)
Fjárfestingarhreyfingar		(131.291.567)	(247.411.233)
Fjármögnunarhreyfingar			
Nýjar langtímaskuldir	16	0	4.306.189.599
Afborganir af langtímaskuldum	16	(289.859.347)	(4.288.845.754)
Afborganir af leiguskuldbindingu	12	(140.928.520)	(132.445.617)
Tengdir aðilar, vaxtaberandi lán (lækkun) hækkun	16	134.144.952	222.525.476
Tengdir aðilar, skammtímahluti (lækkun) hækkun		(7.778.934)	0
Fjármögnunarhreyfingar		(304.421.849)	107.423.704
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(9.085.043)	5.613.502
Handbært fé í ársbyrjun		34.514.497	28.900.995
Handbært fé í lok árs		25.429.454	34.514.497

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningsskila

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Móðurfélagið 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.

Samstæða Grósku ehf og dótturfélags þess Gróska bílastæðahús ehf. annast rekstur og útleigu á fasteign að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík og er það eina starfsemi samstæðunnar.

Stjórnendur félagsins meðhöndla rekstur samstæðunnar sem einn starfspátt.

Stjórn félagsins staðfesti þessi reikningsskil 16. apríl 2025.

2. Reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt var við gerð þessara reikningsskila eru tilgreindar hér á eftir. Þessum aðferðum var beitt á samræmdan hátt á bæði árin sem sett eru fram, nema annað sé tekið fram.

3. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Þann 1. janúar 2022 tók félagið upp alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

4. Mikilvæg atriði sem varða reikningshaldslegt mat

Skráning eigna og skulda með tilliti til næsta fjárhagsárs er byggð á mati stjórnenda samstæðunnar. Stöðugt er farið yfir slíkt mat með hliðsjón af reynslu og öðrum þáttum svo sem framtíðarvæntingum sem taldar eru eðlilegar miðað við aðstæður. Slíkt reikningshaldslegt mat er í eðli sínu sjaldan nákvæmlega í samræmi við raunverulega niðurstöðu.

5. Yfirlit yfir félög í samstæðu

Nafn félags	Starfsemi	Eignarhluti í eigu samstæðu
Gróska ehf. móðurfélag	Rekstur og útleiga á fasteign	
Gróska bílastæðahús ehf, dótturfélag	Rekstur og útleiga á fasteign	100%

5.1 Fjárfesting í dótturfélagi greinist þannig:

	Eignarhluti	Heildar eignir	Áhrif á rekstur	Bókfært verð
Gróska bílastæðahús ehf.	100%	15.210.900	1.772.618	12.332.210
			2024	2023
Fjárfesting í dótturfélagi í upphafi árs			10.559.592	0
Fjárfesting á árinu			0	665.000
Hlutdeild í afkomu ársins			1.772.618	9.894.592
Fjárfesting í dótturfélagi í lok árs			<u>12.332.210</u>	<u>10.559.592</u>

Skýringar

6. 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 skýringum 11 og 22.7 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna, skýringu 12 og 22.10 um leigueignir og leiguskuldir og skýringu 21.2 fyrir mat á væntu útlánatapi fjáreigna.

6.1 Leiðrétting á samaburðartölum 2023

Leiðrétting var gerð á bókhaldi 2023 vegna vaxta af lánum til tengda aðila, eftir gerð ársreiknings 2023. Fjárhæðin var óveruleg, eða kr. 790.069. Samanburðartölur 2023 í þessum ársreikningi eru leiðréttar, vaxtagjöld hækka um kr. 790.096, skuld við tengda aðilar hækka um kr. 790.096 og óráðstafað eigið fé 31.12.2023 lækkar um kr. 790.096.

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2024	2023
Fasteignagjöld	124.388.963	121.611.100
Rafmagn, hiti og váttryggingar	76.407.412	69.684.910
Viðhaldskostnaður	2.957.451	2.584.469
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	51.239.193	43.467.725
	<u>254.993.020</u>	<u>237.348.204</u>

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun	42.770.833	40.986.568
Mótframlag í lífeyrissjóð	5.473.805	5.315.445
Launatengd gjöld	3.345.821	3.140.220
Annar starfsmannakostnaður	931.217	1.106.777
	<u>52.521.676</u>	<u>50.549.010</u>

Laun stjórnar og stjórnenda á árinu 2024 námu 27,5 millj. kr. (2023: 26,6 millj. kr.). Ekki hafa verið gerðir sérstakir ágóðasamningar eða aðrir ívilnunarsamningar við stjórnendur.

Ársverk að meðaltali á árinu	2	3
------------------------------------	---	---

9. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2024	2023
Vaxtagjöld af skuldum við lánastofnanir og af skuldabréfum	(252.592.768)	(402.124.155)
Vaxtagjöld af skuldum við tengda aðila	(100.456.849)	(54.499.833)
Vaxtagjöld af leiguskuldbindingu	(128.571.927)	(121.902.178)
Verðbætur af skuldum við lánastofnanir	(392.553.322)	(357.061.824)
Önnur fjármagnsgjöld	(9.846.271)	(11.109.666)
Gengis(-tap) - hagnaður	(498.755)	(373.070)
	<u>(884.519.892)</u>	<u>(947.070.726)</u>

Skýringar

10. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Gróska ehf. er samskattað með dótturfélagi sínu Gróska bílastæðahús ehf. Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi er 7,0 m.kr. (2023: tekjufærsla 66,9 m.kr.). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
(Tap) hagnaður f. skatta	34.721.414		(335.099.563)	
Reiknað skatthlutfall	(6.944.283)	20,0%	67.019.913	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(8.360)	0,0%	(8.080)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrareikningi	<u>(6.952.643)</u>	20,0%	<u>67.011.833</u>	20,0%

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig, hreyfingar ársins:	2024	2023
Bókfærð staða í ársbyrjun	12.750.000.000	12.481.000.000
Fjárfest á árinu	125.664.815	245.706.504
Matsbreyting ársins vegna IFRS 40	324.335.185	23.293.496
Bókfærð staða í lok ársins	<u>13.200.000.000</u>	<u>12.750.000.000</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig, bókfært verð í lok ársins:	31.12.2024	31.12.2023
Fasteignir	12.672.000.000	12.240.000.000
Innréttingar og búnaður	528.000.000	510.000.000
Bókfært verð í lok ársins	<u>13.200.000.000</u>	<u>12.750.000.000</u>

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal 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 náinni 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 samstæðunnar er færð þann 31.12.2024 og 31.12.2023 miðað við verðmat sem var framkvæmt af óháðum sérfræðiaðila.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,16% án skattaáhrifa og er þá stuðst við 65% 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

Fjárfestingareignir (framhald)

Næmnigreining í milljónum króna:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyt. á markaðsleigu um 100 kr. / m2	220	(220)	208	(197)
Breyting á WACC um 0,5%	(1.051)	1.075	(905)	1.071

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 7.282 m.kr. í árslok 2024 (2023: 7.160 m.kr.) og vátryggingamat nam 10.988 m.kr. (2023: 10.886 m.kr.).

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

	31.12.2024	31.12.2023
Leiðréttingarkvöð virðisaukaskatts:		
Eftirstöðvar á leiðréttingarkvöð innskatts sem hvílir á Bjargargötu 1	1.837.000.000	1.954.000.000

12. Leigueign og leiguskuldbinding - Samstæðan sem leigutaki

Samstæðan 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:

	2024		2023	
	Leigueign	Leiguskuld	Leigueign	Leiguskuld
Bókfærð staða í ársbyrjun	2.010.112.560	(2.174.757.703)	1.895.165.764	(2.025.549.732)
Verðbætur leigusamnings	110.058.176	(110.058.176)	159.751.410	(159.751.410)
Afskrift ársins	(47.913.652)		(44.804.614)	
Reiknaðir vextir ársins		(128.571.927)		(121.902.178)
Afborgun ársins		140.928.520		132.445.617
Bókfærð staða í lok ársins	2.072.257.084	(2.272.459.286)	2.010.112.560	(2.174.757.703)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Til greiðslu á næsta ári, fært meðal skammtímaskulda	(139.740.658)	(132.997.141)
Fært meðal langtímaskulda	(2.132.718.628)	(2.041.760.562)
	<u>(2.272.459.286)</u>	<u>(2.174.757.703)</u>

Eftirstöðvar samningsbundinna afborgana greinast þannig:

Til greiðslu árið 2025	139.740.658
Til greiðslu árið 2026	131.893.023
Til greiðslu árið 2027	124.486.100
Til greiðslu árið 2028	117.495.139
Til greiðslu árið 2029	110.896.781
Til greiðslu síðar	1.648.419.293
	<u>2.272.930.994</u>

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

Verðbætur leigusamnings eru vegna hækkunar vísitölu neysluverðs (NVT) á árinu.

Skýringar

13. Áhöld og tæki

Áhöld og tæki greinast þannig:	2024	2023
Bókfærð staða í ársbyrjun	3.338.757	2.005.001
Viðbót á árinu	5.626.751	1.704.729
Afskrifað á árinu	(896.551)	(370.973)
Bókfærð staða í lok ársins	<u>8.068.957</u>	<u>3.338.757</u>

Áætlaður líftími áhalda og tækja er 10 ár.

Afskriftir í rekstrarreikningi greinast þannig:	2024	2023
Afskrift áhalda og tækja	896.551	370.973
Afskrift leigueigna	47.913.652	44.804.614
	<u>48.810.203</u>	<u>45.175.587</u>

14. Aðrar peningalegar eignir

14.1 Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur	40.975.342	32.162.643
Viðskiptakröfur, tengdir aðilar	1.221.201	1.221.201
	<u>42.196.543</u>	<u>33.383.844</u>

Upplýsingar um niðurfærslu viðskiptakrafna er að finna í skýringu 21.2 undir umfjöllun um útlánaáættu.

14.2 Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur	0	7.852.709
Fyrirframgreiddur kostnaður	198.400	17.520.965
Aðrar skammtímakröfur	581.223	222.414
	<u>779.623</u>	<u>25.596.088</u>

14.3 Handbært fé greinist þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Bankainnstæður í íslenskum krónum (ISK)	<u>25.429.454</u>	<u>34.514.497</u>

15. Eigið fé

Útgefið hlutfé greinist þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Heildar hlutfé	<u>2.088.939.529</u>	<u>2.088.939.529</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.

15.1 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.

Skýringar

16. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:	Vegnir vextir	31.12.2024	31/12/2023
Skuldir við lánastofnanir, verðtryggðar	6,35%	3.687.076.516	3.631.205.208
Skuldir við tengda aðila, óverðtryggðar	10-12%	1.027.333.424	806.876.575
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,20%	4.536.279.447	4.489.456.779
Samtals vaxtaberandi langtímaskuldir		9.250.689.387	8.927.538.562
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar og affalla		(171.833.517)	(179.996.973)
Samtals vaxtaberandi langtímaskuldir, nettó		9.078.855.870	8.747.541.589
Næsta árs afborganir vaxtaberandi langtímaskulda		(252.542.166)	(280.366.741)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í lok ársins		8.826.313.704	8.467.174.848

Samningsbundnar 12. mán. afb. af vaxtaberandi langtímask. greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Á árinu 2025 / 2024	252.542.166	280.366.741
Á árinu 2026 / 2025	1.254.289.289	1.093.077.292
Á árinu 2027 / 2026	287.886.824	293.960.668
Á árinu 2028 / 2027	3.544.772.303	301.294.441
Á árinu 2029 / 2028	3.739.365.288	309.011.105
Síðar	0	6.469.831.342
	9.078.855.870	8.747.541.589

Hreyfing á vaxtaberandi langtímaskuldum greinist þannig:	2024	2023
Bókfærð staða í ársbyrjun	8.747.541.589	8.072.847.594
Skuldir við lánastofnanir, viðbót á árinu	0	4.306.189.599
Afborganir af skuldum við lánastofnanir	(125.930.387)	(4.134.051.114)
Afborganir af útgefnum skuldabréfum	(163.928.960)	(154.794.640)
Skuldir við tengda aðila, breyting á árinu	134.144.952	222.525.476
Verðbætur og vextir	487.028.675	434.824.674
Bókfærð staða í lok ársins	9.078.855.869	8.747.541.589

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingareignum sínum til tryggingar á skuldum sínum við lánastofnanir. Lán frá tengdum aðila er án veða og víkja fyrir öðrum skuldum. Skuldir við lánastofnanir eru eftirstöðvar framkvæmdalána. Hluti langtímaskulda er háður sérstökum viðmiðunum, m.a. um eiginfjárhlutfall. Skilmálar lánasamninga eru prófaðir árvisvar á ári og stóðustu allt tímabilið. Engar vísbendingar eru um að félagið standist ekki lánaskilmála við næstu útreikninga og í framtíðinni.

Á árinu samdi Gróska ehf. við lánastofnanir um skilmálabreytingu á lánum sem færir til greiðsluflæði þeirra. Einnig samdi Gróska ehf. um að hækka skuld félagsins við tengda aðila um 134 milljónir króna auk þessa að færa til geiðsluflæði skuldarinnar. Félagið áformar að endurfjármagna þessar skuldir við tengda aðila með frekari útgáfu á skuldabréfum eða annarri langtíma fjármögnun.

17. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2024	2023
Bókfærð staða í ársbyrjun	340.642.747	407.496.566
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	6.952.642	(66.853.819)
Bókfærð staða í árslok	347.595.389	340.642.747
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:	31.12.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir	748.233.267	652.473.123
Leigugæignir og leiguskuldir	(40.040.441)	(32.929.029)
Aðrir liðir	622.139	(10.286)
Áhrif af yfirfæranlegu tapi	(361.219.576)	(278.891.061)
Bókfærð staða í árslok	347.595.390	340.642.747

Skýringar

17. Tekjuskattsskuldbinding, framhald

Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi eru kr. 361,2 milljónir og greinist þannig í lok ársins: Vegna ársins 2024 kr. 82,5 millj., nýtanlegt til ársloka 2034, vegna ársins 2023 kr. 97,5 millj. nýtanlegt til ársloka 2033, vegna ársins 2022 kr. 116,2 millj. nýtanlegt til ársloka 2032, vegna ársins 2021 kr. 63,3 millj. nýtanlegt til ársloka 2031 og vegna ársins 2020 kr. 1,7 millj. nýtanlegt til ársloka 2030.

18. Aðrar peningalegar skuldir

18.1 Viðskiptaskuldir greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptaskuldir	126.408.160	91.751.032
Viðskiptaskuldir við tengda aðila	0	8.675.693
	<u>126.408.160</u>	<u>100.426.725</u>
 18.2 Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	 31.12.2024	 31.12.2023
Virðisaukaskattur	29.823.495	32.577.222
Launatengd gjöld	5.116.740	2.353.241
Ógreiddir áfallnir vextir	10.068.877	8.011.445
	<u>45.009.112</u>	<u>42.941.908</u>

19. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda félagsins á árinu 2024 nam 8,9 m.kr. (2023: 7,5 m.kr.). Þar af voru 7,4 m.kr. vegna endurskoðunar og staðfestingarvinnu (2023: 6,7 m.kr.) og 1,5 m.kr. vegna annarrar vinnu (2023: 0,8 m.kr.)

20. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint. Á meðal tengdra aðila samstæðunnar 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:	31.12.2024	31.12.2023
Árið 2025	60.930.959	806.876.575
Árið 2026	966.402.465	0
	<u>1.027.333.424</u>	<u>806.876.575</u>
 Skuld samkvæmt lánasamningi við tengdan aðila kemur þannig fram í efnahagsreikningi:	 31.12.2024	 31.12.2023
Afborganir á næsta ári, fært á meðal skammtímaskulda	60.930.959	0
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar, fært á meðal langtímaskulda	966.402.465	806.876.575
	<u>1.027.333.424</u>	<u>806.876.575</u>

Samantekið vegna tengdra aðila:	2024	2023
Vaxtagjöld	(100.456.849)	(54.499.833)
Skammtímakröfur	1.221.201	1.221.201
Skammtímaskuldir	0	(8.675.693)
Skuldir samkvæmt lánasamningi	(1.027.333.424)	(806.876.575)

Skýringar

21. Fjárhagsleg áhættustýring

Samstæðan 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. Samstæðunni ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks

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

21.1 Markaðsáhætta

Helstu áhættuþættir samstæðunnar eru breytingar á vöxtum og verðbólga. Markmið með stýringu markaðsáhattu 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 fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaáhætta myndast þar sem að langtímaskuldir samstæðunnar bera fasta eða breytilega vexti. Áhættunni er stjórnað með eftirliti með vaxtaþróun og viðeigandi blöndu af lánum með föstum og breytilegum vöxtum.

Vaxtakjör á lántökum samstæðunnar koma fram í skýringu 16 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.

	31.12.2024		31.12.2023	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé	19.300.000	38.500.000	23.100.000	46.200.000

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er áhættan sem stafar af því að breytingar á vísitölu neysluverðs hafa áhrif á bókfærða stöðu verðtryggðra skulda samstæðunnar. Verðtryggðar skuldir samstæðunnar námu 8.223 m.kr. í árslok (2023: 8.121 m.kr.). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu samstæðunnar fyrir tekjuskatt sem nemur 83 m.kr. (2023: 81 m.kr.) fyrir tilstilli verðtryggðra skulda. Sömu áhrif væru af verðhjöðnun til hækkunar afkomu. Samstæðan sem leigusali hefur gert hluta leigusamninga sem bundnir eru við ýmsar vísitölur og vinna að einhverju leyti á móti verðbótum langtímaskulda, en næmnigreiningin tekur ekki tillit til þeirra og miðast við að allar aðrar breytur en vísitölutenging séu fastar.

21.2 Útlánaáhætta

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

Hámarksútlánaáhætta er sú bókfærða staða sem er sundurliðuð hér að neðan:	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur	42.196.543	33.383.844
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna)	779.623	25.596.088
Handbært fé	25.429.454	34.514.497
	68.405.620	93.494.429

Útlánaáhætta samstæðunnar liggur helst hjá viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum sem eru vegna óinnheimtrar leigu (sjá skýringu 14). Viðskiptakröfur skiptast á fáa aðila og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn nema 47% af heildarviðskiptakröfum. Ekki er færð niðurfærsla vegna viðskiptakrafna þar sem vænt tap eru talið óverulegt fyrir reikningsskilin og engin söguleg reynsla er af útlánatapi. Ekki er færð niðurfærsla vegna handbærs fjár þar sem það samanstendur af bankainnistæðum hjá bönkum og útlánaáhætta vegna þeirra er talin óveruleg.

Skýringar

21.3 Lausafjánhætta

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

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

Skuldir 31. des. 2024	Bókfærð staða	Samningsb. sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2026 til 2027	Til greiðslu 2028 og síðar
Viðskiptaskuldir	171.300.658	171.300.658	171.300.658		
Lántökur með vöxtum	9.078.855.870	10.441.484.343	557.580.661	1.645.051.540	8.238.852.142
Leigusk. með vöxtum	2.272.459.286	6.074.049.481	139.740.658	286.944.140	5.647.364.683
	<u>11.522.615.813</u>	<u>16.686.834.482</u>	<u>868.621.977</u>	<u>1.931.995.680</u>	<u>13.886.216.825</u>

Skuldir 31. des. 2023	Bókfærð staða	Samningsb. sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2025 til 2026	Til greiðslu 2027 og síðar
Viðskiptaskuldir	143.368.633	143.368.633	143.368.633		
Lántökur með vöxtum	8.747.541.589	10.901.410.115	514.417.643	1.829.990.779	8.557.001.693
Leigusk. með vöxtum	2.174.757.703	5.917.480.296	136.548.484	273.096.968	5.507.834.844
	<u>11.065.667.925</u>	<u>16.962.259.044</u>	<u>794.334.760</u>	<u>2.103.087.747</u>	<u>14.064.836.537</u>

21.4 Rekstraráhætta

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

Stjórn og stjórnendur samtæðunnar 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.

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

22.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

22.2 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 11. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum (ISK).

22.3 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.

22.4 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

Skýringar

22.5 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.

22.6 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 tekjuskattstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þeirra.

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

22.7 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareigna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 11 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.

22.8 Skuldbindingar

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

22.9 Fjármálagerningar

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

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.

22.10 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 fráðreginni virðisrýrnun. Fjáreignir samstæðunnar 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. Samstæðan metur engar fjáreignir á gangvirði.

Skýringar

Virðisrýrnun fjáreigna

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

Aðferðum samstæðunnar við mat á virðisrýrnun fjáreigna er lýst í skýringu 21 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

Samstæðan 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.

22.11 Fjárskuldir og eiginfjárgjörningar

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

Eiginfjárgjörningar

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

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

22.12 Leigusamningar

Samstæðan er leigutaki. Samstæðan 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.

22. 13 Nýir reikningsstaðlar og túlkanir sem ekki hafa tekið gildi

Nokkrar breytingar á reikningsskilastöðlum hafa verið gerðar sem hafa ekki tekið í gildi fyrir reikningsskil 31. desember 2024 og hafa ekki verið innleiddar fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila. Mat samstæðunnar á nýju og breytingum á stöðlum er sett fram hér að neðan.

Breytingar sem gilda fyrir tímabil sem hefjast 1. janúar 2026 eða síðar.

- Viðbótarskýringarkröfur fyrir tiltekinni fjármálagerninga með samningsskilmála sem geta breytt sjóðstreymi þess (IFRS 9 og IFRS 7). Stjórnendur hafa lagt mat á hugsanleg áhrif þessara skýringakrafna á samstæðuna og telja þau ekki veruleg.

Breytingar sem gilda fyrir tímabil sem hefjast 1. janúar 2027 eða síðar.

- IFRS 18 mun koma í stað núverandi staðals, IAS 1 Framsetning reikningsskila, þar sem nýjar kröfur eru kynntar en markmiðið með staðlinum er að ná frekari samanburðarhæfni á fjárhagslegrar frammistöðu sambærilegra aðila og veita meiri viðeigandi upplýsingar og gagnsæi fyrir notendur. Jafnvel þó að IFRS 18 hafi ekki áhrif á færslu eða mat á liðum í reikningsskilum, er búist við að áhrif hans á framsetningu og upplýsingagjöf verði víðtæk.
- Stjórnendur hafa lagt mat á hugsanleg áhrif innleiðingar á IFRS 18.
- Samstæðan mun beita nýja staðlinum frá gildistöku hans 1. janúar 2027. Krafa er um að beita staðlinum afturvirkir og því verða samanburðarupplýsingar fyrir reikningsárið sem lýkur 31. desember 2026 endurbirtar í samræmi við IFRS 18.
- Samstæðureikningsskil (endurbætur á IFRS 10).
- Sjóðstreymi (endurbætur á IAS 7).

Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

Yfirlýsing Grósku ehf., kt. 6805151580 (hér eftir "Gróska") 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. Gróska 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.

Hlutfé Grósku 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 hlutfé samkvæmt samþykktum Grósku er að fjárhæð 2.088.939.529 kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut af nafnvirði. Gróska á enga eigin hluti.

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

Gróska 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 Grósku sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan Grósku. Stjórnarmenn Grósku búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan Grósku 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.

Gróska uppfyllir ekki ákvæði 2.3.1 um að meirihluta stjórnarmanna skuli vera óháður féluginu.

Stjórn

Stjórn Grósku ehf. fer með æðsta vald í málefnum Grósku. Stjórn er kjörin á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2023 - 2024 skipa eftirtaldir stjórn Grósku.

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 meistaraþráðu 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.

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.

Sigþór 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 Grósku. <https://groska.is/>.

Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

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

Endurskoðunarnefnd

Stjórn Grósku skipaði endurskoðunarnefnd á árinu 2023. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð þremur einstaklingum, þar af minnsta kosti einum stjórnarmanni. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess. Nefndina skipa Elías Illuagson sem gegnir formennsku, Sigbór Sigmarsson stjórnarmaður og Óskar Sigurðsson. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs Grósku og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til sjótnar um störf sín.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2025 voru haldnir 6 stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu Grósku, 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 2025. 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 lónaðarverkfræði 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 Grósku er meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi Grósku og leggur mikla áherslu á að Gróska starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk, og samfélagsstefna Grósku var samþykkt af stjórn þann 08.09.2022 og er markmið hennar að Gróska 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 Grósku, <http://groska.is>.

Innra eftirlit og áhættustýring

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan Grósku 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 Grósku. Stjórn Grósku hefur samþykkt áhættustefnu þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvæði 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 Grósku en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings Grósku er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald Grósku sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum Grósku, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður Grósku 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 Grósku. 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 Grósku eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi Grósku. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfseminni og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið Grósku. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri Grósku. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri Grósku, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd mun hafa eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits Grósku og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé

Sjá nánar um stjórnarhætti Grósku ehf. í stjórnarháttayfirlýsingu á Groska.is

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf (óendurskoðað)

Gróska ehf (hér eftir "Gróska") er íslenskt einkahlutafélag sem er stofnað og starfar samkvæmt lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994. Skráður tilgangur Grósku 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 fasteinganúmer 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 hlaut BREEAM IN USE vottun á árinu 2024 og leggur mikla áherslu á að þekkja upprunarvalda losunar og þau áhrif sem starfsemi félagsins hefur á umhverfið til lengri eða skemmri tíma. Neikvæðum umhverfispáttum afvöldum starfsemi félagsins er haldið í lágmarki.

Stjórnendur Grósku vinna 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 sjálfbærri 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 hlaut Breeam in use vottun fyrir bygginguna á árinu 2024 og heldur áfram þeirri vegferð.
- 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 fólkið 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 dregur 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

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Grósku eru í samræmi við lög nr. 136/1994 um einkahlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Gróska 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 Grósku <https://groska.is/>, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum.

Gróska hefur ekki sett sér samkeppnisstefnu og persónuverndarstefnu en Gróska vinnur í gerð þeirra og stefnir á að birta þær á árinu 2024.

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

Hjá Grósku er hvers kyns spilling, mútur eða önnur ólögleg starfsemi ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Á árinu 2024 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 peningapvætti og fjármögnun fyrirtækja.

				Viðmið fyrir verulegt framlag						fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu									
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfis (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarksverndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu ár N(18)	Flokkur (umbreytingar)	Flokkur (starfsemi sem gerir annari starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum)
	ISK		%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. Starfsemi sem flokkunarkerfi nær yfir			100%																
A.1.Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	980.625.727,00	100%																
			0%																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		980.625.727,00	100%																
Alls (A.1+A.2)		980.625.727,00	100%																
B.Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0,00	0%																
Alls (A+B)		980.625.727,00	100%																

* For the purposes of this illustrative template, this figure shows the: Taxonomy-aligned turnover of the activity / Total Taxonomy eligible turnover of the activity.

** Taxonomy-aligned turnover of the activity/ Total turnover of undertaking

				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)											
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu	Mótvægi við lofslagsbreytingar (5)	Aðlögun að lofslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfis (10)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (11)	Aðlögun að lofslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	r (17)	Lágmarksverndaráðstaðani (18)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu ár N(18)	umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur (umbreytingar)
	ISK		%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T	
A. Starfsemi sem flokkunarkerfi nær yfir			100%																		
A.1.Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																					
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%			
Fjárfestingargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%	0%	0%	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																					
Kaup og eignarhald á byggingum (7.7)		125.664.815,00	100%																		
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		125.664.815,00	100%																		
Alls (A.1+A.2)		125.664.815,00	100%																		
B.Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																					
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0,00	0%																		
Alls(A+B)		125.664.815,00	100%																		

* For the purposes of this illustrative template, this figure shows the: Taxonomy-aligned turnover of the activity / Total Taxonomy eligible turnover of the activity.

** Taxonomy-aligned CapEx of the activity/ Total CapEx of undertaking

				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón									
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfis (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarksverndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu ár N(18)	Flokkur (umbreytingar)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)
	ISK		%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. Starfsemi sem flokkunarkerfi nær yfir			100%																
A.1.Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum (7.7) (OpEx A)		254.993.020,00	100%																
			0%																
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)		254.993.020,00	100%																
Alls (A.1+A.2)		254.993.020,00	100%																
B.Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0,00	0%																
Alls (A+B)		254.993.020,00	100%																

* For the purposes of this illustrative template, this figure shows the: Taxonomy-aligned turnover of the activity / Total Taxonomy eligible turnover of the

** Taxonomy-aligned OpEx of the activity/ Total OpEx of undertaking