

Gróska ehf.

**Samstæða
Ársreikningur 2023**

Gróska ehf.

Samstæða Ársreikningur 2023

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023	7
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	8
Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2023	9
Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023	10
Skýringar	11 - 21

Óendurskoðuð fylgiskjöl:

Stjórnarháttayfirlýsing	22 - 23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	24
Flokkunarreglugerð ESB	25-29

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 2023 námu samtals 944,9 millj. kr. (2022: 699,2 millj. kr.). Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og afskriftir nam 632,6 millj. kr. (2022: 407,8 millj. kr.). Matsþækkun á fjárfestingareignum nam 23,3 millj. kr. (2022: 681,5 millj. kr.). Heildarafkoma ársins var neikvæð sem nam (267,5) millj. kr. (2022: jákvæð 182,7 millj. kr.). Handbært fé frá rekstri nam 145,6 millj. kr. (2022: 149,1 millj. kr.). Fjöldi ársverka á árinu var 3 (2022: 3). Upplýsingar um laun og launatengd gjöld eru í skýringu 8.

Samkvæmt efnahagsreikningi í árslok 2023 nema eignir samstæðunnar 14.857 millj. kr., en þar af eru fjárfestingareignir 12.750 millj. kr. Eigið fé nemur 3.451 millj. kr. og eiginfjárhlutfall 23,2%.

Rekstur og starfsemi ársins

Á árinu 2023 hlaut bygging Grósku að Bjargargötu 1 lokaúttekt og húsið fært á byggingarstig 7. Gróska er að mestu komin í útleigu til trausta leigutaka sem byggja á sameiginlegu markmiði Grósku að efla nýsköpunarsamfélagið á Íslandi. Dagleg starfsemi á árinu fólst í að þjónusta þá leigutaka sem aðsetur hafa í Grósku, innréttá rými fyrir nýja leigutaka en á komandi ári mun nýr veitingastaður opna í Grósku og hlökkum við til að halda áfram að skapa aðstæður til samskipta og tengsla, hvort sem það er innan hússins eða við fræðasamfélag háskólasvæðisins.

Á árinu 2023 lauk Gróska ehf við endurfjármögnun á framkvæmdalánum með veðskuldabréfi að fjárhæð 3.615 m.kr og ber verðtryggða breytilega vexti með lokagjaldþaga í september 2028.

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.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

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

Skuldir við tengda aðila

Skuldir samstæðunnar við tengda aðila eru á gjalddaga árið 2025. Samstæðan áformar að endurfjármagna þessar skuldir með frekari útgáfu á skuldabréfum eða annarri langtíma fjármögnun. Sjá nánar í skýringu 16.

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:	31.12.2023			31.12.2022		
	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 2024. 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 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023.

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 áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. hafa í dag fjallað um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 18. apríl 2024

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 2023, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2023, efnahag hennar 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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 2023.
- Efnahagsreikning 31. desember 2023.
- Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2023.
- Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023.
- Skýringar, sem innfela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

Grundvöllur álits

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

Óháði

Við erum óháð samstæðunni samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar. Við uppfylfum 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 2023 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 2023. 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 12.750 millj. kr. eða 85,8% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2023.

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda félagsins og nam matsbreyting ársins 23,3 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 lykilatriði við endurskoðun okkar.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra og viðaukar við 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.

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 fjármagnskostnað.
- 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 verðmats sérfræðinga PwC.

Viðeigandi skýringar voru yfirfarnar.

Áritun óháðs endurskoðanda

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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 álitum 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 grundvallarþættir 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 álitum okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.
- Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits 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 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 samfellt í 6 ár.

Reykjavík, 18. apríl 2024.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Vignir Rafn Gíslason
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýringar	2023	2022
Leigutekjur		936.094.518	682.426.682
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	<u>(237.348.204)</u>	<u>(185.608.262)</u>
Framlegð		698.746.314	496.818.420
Aðrar rekstrartekjur		8.794.818	16.796.081
Laun og launatengd gjöld	8	(50.549.010)	(56.319.593)
Önnur rekstrargjöld		<u>(24.365.234)</u>	<u>(49.513.805)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		632.626.888	407.781.103
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	23.293.496	681.493.126
Afskrift leigueigna og áhalda og tækja	13	<u>(45.175.587)</u>	<u>(41.088.440)</u>
Rekstrarhagnaður		610.744.797	1.048.185.789
Fjármunatekjur		1.226.339	126.549
Fjármagnsgjöld	9	<u>(946.280.630)</u>	<u>(819.885.039)</u>
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(334.309.494)	228.427.299
Tekjuskattur	10	<u>66.853.819</u>	<u>(45.689.220)</u>
Heildarafkoma ársins		<u><u>(267.455.675)</u></u>	<u><u>182.738.079</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunn (tap) - hagnaður og þynnt (tap) hagnaður á hlut	15	(0,13)	0,09

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningsskila

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýringar	31.12.2023	31.12.2022
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	11	12.750.000.000	12.481.000.000
Leigueignir	12	2.010.112.560	1.895.165.764
Áhöld og tæki	13	3.338.757	2.005.001
Fastafjármunir		<u>14.763.451.317</u>	<u>14.378.170.765</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	14	33.383.844	249.975.167
Aðrar skammtímakröfur	14	25.596.088	5.490.290
Handbært fé	14	34.514.497	28.900.995
Veltufjármunir		<u>93.494.429</u>	<u>284.366.452</u>
Eignir samtals		<u>14.856.945.746</u>	<u>14.662.537.217</u>
Eigið fé og skuldir	Skýringar	31.12.2023	31.12.2022
Eigið fé			
Hlutfé	15	2.088.939.529	2.088.939.529
Lögbundinn varasjóður	15	162.994.129	162.994.129
Óráðstafað eigið fé		1.199.491.485	1.466.947.160
Eigið fé		<u>3.451.425.143</u>	<u>3.718.880.818</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Útgefin skuldabréf	16	4.182.646.624	4.027.268.374
Skuldir við lánastofnanir	16	3.477.651.649	0
Skuldir við tengda aðila, skuldabréf	16,20	806.086.506	0
Tekjuskattsskuldbinding	17	340.642.747	407.496.566
Leiguskuldbinding	12	2.041.760.562	1.902.293.227
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>10.848.788.088</u>	<u>6.337.058.167</u>
Sammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	16	0	3.385.141.429
Skuldir við tengda aðila, næsta árs afborganir	16	0	518.362.489
Næsta árs afborganir, útg. skuldabréf og skulda v. lánastofnanir	16,20	280.366.741	142.075.302
Næsta árs afborganir leiguskuldbindingar	12	132.997.141	123.256.505
Viðskiptaskuldir	18	100.426.725	348.053.435
Aðrar skammtímaskuldir	18	42.941.908	89.709.072
Skammtímaskuldir		<u>556.732.515</u>	<u>4.606.598.232</u>
Skuldir samtals		<u>11.405.520.603</u>	<u>10.943.656.399</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>14.856.945.746</u>	<u>14.662.537.217</u>

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningskila

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2023

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 31.12.2023	Samtals 31.12.2022
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 2022				
Eigið fé 1. janúar 2022	2.086.681.000	144.720.321	1.302.482.889	3.533.884.210
Innborgað hlutfé á árinu	2.258.529			2.258.529
Afkoma og heildarafkoma ársins 2022 .			182.738.079	182.738.079
Lagt í lögbundinn varasjóð	15	18.273.808	(18.273.808)	0
Eigið fé 31. desember 2022	<u>2.088.939.529</u>	<u>162.994.129</u>	<u>1.466.947.160</u>	<u>3.718.880.818</u>

1. janúar - 31. desember 2023

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 .			(267.455.675)	(267.455.675)
Eigið fé 31. desember 2023	<u>2.088.939.529</u>	<u>162.994.129</u>	<u>1.199.491.485</u>	<u>3.451.425.143</u>

Sjá nánar í skýringu 15.

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningskila

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023

	Skýringar	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		610.744.797	1.048.185.789
<i>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	(23.293.496)	(681.493.126)
Afskriftir leigueigna og áhalda og tækja	13	45.175.587	41.088.440
		<u>632.626.888</u>	<u>407.781.103</u>
Breyting rekstartengdra eigna, hækkun (lækkun)		196.854.525	(185.513.103)
Breyting rekstartengdra skulda, (lækkun) hækkun		<u>(283.274.071)</u>	<u>320.494.546</u>
		546.207.342	542.762.546
Greiddir vextir, verðbætur og gengismunur		(401.832.650)	(393.783.808)
Innborgaðir vextir		1.226.339	126.549
		<u>145.601.031</u>	<u>149.105.287</u>
	Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður fjárfestingareigna	11	(245.706.504)	(504.506.874)
Keypt áhöld og tæki	13	(1.704.729)	(2.227.779)
		<u>(247.411.233)</u>	<u>(506.734.653)</u>
	Fjárfestingarhreyfingar		
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé á árinu		0	2.258.529
Nýjar langtímaskuldir	16	4.306.189.599	7.076.250.108
Afborganir af langtímaskuldum	16	(4.288.845.754)	(5.955.043.537)
Afborganir af leiguskuldbindingu	12	(132.445.617)	(121.509.673)
Skammtímalán breyting		0	(26.213.270)
Tengdir aðilar, vaxtaberandi lán, hækkun (lækkun)	16	222.525.476	(586.324.999)
Tengdir aðilar, skammtímahluti, hækkun (lækkun)		0	(4.704.394)
		<u>107.423.704</u>	<u>384.712.764</u>
	Fjármögnunarhreyfingar		
Hækkun á handbæru fé		5.613.502	27.083.398
Handbært fé í ársbyrjun		<u>28.900.995</u>	<u>1.817.597</u>
Handbært fé í lok árs		<u>34.514.497</u>	<u>28.900.995</u>

Skýringar á blaðsíðu 11 - 21 eru óaðskiljanlegur hluti þessara reikningskila

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 starfsþátt.

Stjórn félagsins staðfesti þessi reikningsskil 18. apríl 2024.

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 2023 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 á bílastæðum í Grósku.	100%

5.1 Fjárfesting í dótturfélagi, eins og hún kemur fram í móðurfélagsreikningi, greinist þannig:

	Eignarhluti	Heildar eignir	Áhrif á rekstur	Bókfært verð
Gróska bílastæðahús ehf.	100%	14.774.274	9.894.592	10.559.592
				2023
Fjárfesting í dótturfélagi í upphafi árs				0
Fjárfesting á árinu við stofnun félagsins				665.000
Hlutdeild í afkomu ársins				9.894.592
Fjárfesting í dótturfélagi í lok árs				<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, skýringum 12 og 22.12 um leigueignir og leiguskuldir og skýringu 21.2 fyrir mat á væntu útlánatapi fjáreigna.

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2023	2022
Fasteignagjöld	121.611.100	82.215.857
Rafmagn, hiti og váttryggingar	69.684.910	61.072.204
Viðhaldskostnaður	2.584.469	5.493.350
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	43.467.725	36.826.851
	<u>237.348.204</u>	<u>185.608.262</u>

Rekstrarkostnaður vegna þess hluta fasteignar sem ekki er í útleigu er óverulegur.

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2023	2022
Laun	40.986.568	45.999.677
Mótframlag í lífeyrissjóð	5.315.445	5.650.080
Launatengd gjöld	3.140.220	3.496.908
Annar starfsmannakostnaður	1.106.777	1.172.928
	<u>50.549.010</u>	<u>56.319.593</u>

Laun stjórnar og stjórnenda á árinu 2023 námu 26,6 millj. kr. (2022: 22,3 millj. kr.). Ekki hafa verið gerðir sérstakir ágóðasamningar eða aðrir ívilnunarsamningar við stjórnendur.

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

9. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2023	2022
Vaxtagjöld af skuldum við lánastofnanir og af skuldabréfum	(402.124.155)	(390.552.858)
Vaxtagjöld af skuldum við tengda aðila	(53.709.737)	(58.007.717)
Vaxtagjöld af leiguskuldbindingu	(121.902.178)	(112.378.961)
Verðbætur af skuldum við lánastofnanir	(357.061.824)	(234.080.207)
Önnur fjármagnsgjöld	(11.109.666)	(24.878.899)
Gengis(-tap) - hagnaður	(373.070)	13.603
	<u>(946.280.630)</u>	<u>(819.885.039)</u>

Skýringar

10. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Gróska ehf. er samskattað með dótturfélagi sínu Gróska bílastæðahús ehf. Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi er 66,9 m.kr. (2022: gjaldfærsla 45,7 m.kr.). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2023		2022	
(Tap) hagnaður f. skatta	(334.309.494)		228.427.299	
Reiknað skatthlutfall	66.861.899	20,0%	(45.685.460)	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(8.080)	0,0%	(3.760)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikningi	<u>66.853.819</u>	20,0%	<u>(45.689.220)</u>	20,0%

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig, hreyfingar ársins:	2023	2022
Bókfærð staða í ársbyrjun	12.481.000.000	11.295.000.000
Fjárfest á árinu	245.706.504	504.506.874
Matsbreyting ársins (grundvallað á ákvæðum IAS 40)	23.293.496	681.493.126
Bókfærð staða í lok ársins	<u>12.750.000.000</u>	<u>12.481.000.000</u>

Fjárfestingareignir greinast þannig, bókfært verð í lok ársins:	31.12.2023	31.12.2022
Fasteignir	12.240.000.000	11.981.760.000
Innréttingar og búnaður	510.000.000	499.240.000
Bókfært verð í lok ársins	<u>12.750.000.000</u>	<u>12.481.000.000</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 31.12.2023 og 31.12.2022 miðað við verðmat sem var framkvæmt af óháðum sérfræðiaðila.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,3% án skattaáhrifa og er þá stuðst við 30% skuldahlutfall.

Núgildandi leigusamningar eru allir í einni fasteign og tiltölulega nýlegir. Leigugreiðslur vegna samningana eru mánaðarlegar og lang flestir samningarnir verðtryggðir. Greiðslufláði af samningsbundnum núgildandi leigusamningum er eftirfarandi m.v. vísitölur í árslok 2023:

	2023
Leigugreiðslur 2024	885.435
Leigugreiðslur 2025	917.663
Leigugreiðslur 2026	918.320
Leigugreiðslur 2027	918.320
Leigugreiðslur 2028	808.613
Síðar	3.426.491
	<u>7.874.842</u>

Helstu forsendur við gangvirðismat á fjárfestingareignum eru veginn meðalfjármagnskostnaður og markaðsleiga.

Skýringar

Fjárfestingareignir (framhald)

Eftirfarandi er næmnigreining á gangvirðismati með tilliti til breytinga á þessum forsendum.

Næmnigreining í milljónum króna:	31.12.2023		31.12.2022	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyt. á markaðsleigu um 100 kr. / m2	208	(197)	265	(264)
Breyting á WACC um 0,5%	(905)	1.071	(969)	1.153

Fasteignamat fasteigna samstæðunnar nam 7.160 m.kr. í árslok (2022: 6.991 m.kr.) og vátryggingamat nam 10.886 m.kr. (2022: 10.295 m.kr.).

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

Innskattskvöð:	31.12.2023	31.12.2022
Eftistöðvar á innskattskvöð sem hvílir á Bjargargötu 1	1.954.000.000	1.976.000.000

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:

	2023		2022	
	Leigueign	Leiguskuld	Leigueign	Leiguskuld
Bókfærð staða í ársbyrjun	1.895.165.764	(2.025.549.732)	1.761.389.856	(1.860.038.874)
Verðbætur leigusamnings	159.751.410	(159.751.410)	174.641.570	(174.641.570)
Afskrift ársins	(44.804.614)		(40.865.662)	
Reiknaðir vextir ársins		(121.902.178)		(112.378.961)
Afborgun ársins		132.445.617		121.509.673
Bókfærð staða í lok ársins	<u>2.010.112.560</u>	<u>(2.174.757.703)</u>	<u>1.895.165.764</u>	<u>(2.025.549.732)</u>

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

	31.12.2023	31.12.2022
Til greiðslu á næsta ári, fært meðal skammtímaskulda	(132.997.141)	(123.256.505)
Fært meðal langtímaskulda	<u>(2.041.760.562)</u>	<u>(1.902.293.227)</u>
	<u>(2.174.757.703)</u>	<u>(2.025.549.732)</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:	2023	2022
Bókfærð staða í ársbyrjun	2.005.001	0
Viðbót á árinu	1.704.729	2.227.779
Afskrifað á árinu	(370.973)	(222.778)
Bókfærð staða í lok ársins	<u>3.338.757</u>	<u>2.005.001</u>

Áætlaður líftími áhalda og tækja er 10 ár.

Afskriftir í rekstrarreikningi greinast þannig:	2023	2022
Afskrift áhalda og tækja	370.973	222.778
Afskrift leigueigna	44.804.614	40.865.662
	<u>45.175.587</u>	<u>41.088.440</u>

14. Aðrar peningalegar eignir

14.1 Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur	32.162.643	248.753.966
Viðskiptakröfur, tengdir aðilar	1.221.201	1.221.201
	<u>33.383.844</u>	<u>249.975.167</u>

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

14.2 Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Virðisaukaskattur	7.852.709	5.343.339
Fyrirframgreiddur kostnaður	17.520.965	133.424
Aðrar skammtímakröfur	222.414	13.527
	<u>25.596.088</u>	<u>5.490.290</u>

14.3 Handbært fé greinist þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Bankainnstæður í íslenskum krónum (ISK)	<u>34.514.497</u>	<u>28.900.995</u>

15. Eigið fé

Útgefið hlutfé greinist þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Heildar hlutfé	<u>2.088.939.529</u>	<u>2.088.939.529</u>

Útgefni 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.

15.2 Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals virks hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga.

	2023	2022
(Tap) hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	(267.455.675)	182.738.079
Vegið meðaltal útistandandi hluta síðustu 12 mánuði (fjöldi hluta)	2.088.939.529	2.088.939.529
Hagnaður á útistandandi hlut	(0,13)	0,09

Skýringar

16. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:	Vegnir vextir	31.12.2023	31.12.2022
Skuldir við lánastofnanir, verðtryggðar / óverðtr. 31.12.2022	5,10%	3.631.205.208	3.385.141.429
Skuldir við tengda aðila, óverðtryggðar	8,13%	806.086.506	518.362.489
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,20%	4.489.456.779	4.328.089.416
Samtals vaxtaberandi langtímaskuldir		8.926.748.493	8.231.593.334
Ógjaldfærðar eftirtíðstöðvar lántökukostnaðar		(179.996.973)	(158.745.740)
Samtals vaxtaberandi langtímaskuldir, nettó		8.746.751.520	8.072.847.594
Næsta árs afborganir vaxtaberandi langtímaskulda		(280.366.741)	(4.045.579.220)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í lok ársins		8.466.384.779	4.027.268.374

Samningsbundnar 12. mán. afb. af vaxtaberandi langtímask. greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Á árinu 2024 / 2023	280.366.741	4.045.579.220
Á árinu 2025 / 2024	1.093.077.292	142.075.302
Á árinu 2026 / 2025	293.960.668	142.075.302
Á árinu 2027 / 2026	301.294.441	142.075.302
Á árinu 2028 / 2027	309.011.105	142.075.302
Síðar	6.469.041.273	3.458.967.166
	8.746.751.520	8.072.847.594

Hreyfing á vaxtaberandi langtímaskuldum greinist þannig:	2023	2022
Bókfærð staða í ársbyrjun	8.072.847.594	7.224.243.751
Skuldir við lánastofnanir, viðbót á árinu	4.306.189.599	3.079.066.252
Útgefin skuldabréf á árinu	0	3.997.183.856
Afborganir af skuldum við lánastofnanir	(4.134.051.114)	(5.860.000.000)
Afborganir af útgefnum skuldabréfum	(154.794.640)	(95.043.537)
Skuldir við tengda aðila, breyting á árinu	222.525.476	(586.324.999)
Verðbætur og vextir	434.034.605	313.722.271
Bókfærð staða í lok ársins	8.746.751.520	8.072.847.594

Samstæðan 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.

Samstæðan lauk við að endurfjármagna það sem eftir stóð af framkvæmdalánum (skuldum við lánastofnanir) með nýju langtímaláni á árinu 2023. Skuldir við tengda voru endurfjármagnaðar á árinu 2023 samanber skýringu 20.

17. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2023	2022
Bókfærð staða í ársbyrjun	407.496.566	361.807.346
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(66.853.819)	45.689.220
Bókfærð staða í árslok	340.642.747	407.496.566

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:	31.12.2023	31.12.2022
Fjárfestingareignir	652.473.123	603.277.057
Leigugæðir og leiguskuldir	(32.929.029)	(26.076.794)
Aðrir liðir	(10.286)	(352.121)
Áhrif af yfirfæranlegu tapi	(278.891.062)	(169.351.576)
Bókfærð staða í árslok	340.642.747	407.496.566

Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi eru kr. 278,9 milljónir og greinist þannig í lok ársins: Vegna ársins 2023 kr. 97,7 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.

Skýringar

18. Aðrar peningalegar skuldir

18.1 Viðskiptaskuldir greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptaskuldir	91.751.032	339.377.742
Viðskiptaskuldir við tengda aðila	8.675.693	8.675.693
	<u>100.426.725</u>	<u>348.053.435</u>
18.2 Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Virðisaukaskattur	32.577.222	0
Launatengd gjöld	2.353.241	808.377
Ógreiddir áfallnir vextir	8.011.445	88.900.695
	<u>42.941.908</u>	<u>89.709.072</u>

19. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2023 nam 7,5 m.kr. (2022: 7,3 m.kr.). Þar af voru 6,7 m.kr. vegna endurskoðunar og staðfestingarvinnu (2022: 4,2 m.kr.) og 0,8 m.kr. vegna annarrar vinnu (2022: 3,1 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. Lánið er með einum gjalddaga höfuðstóls og áfallinna vaxta á árinu 2025. Lánið er óveðtryggt.

Afborganir af skuld skv. lánasamningi við tengda aðila á næstu ár:	31.12.2023	31.12.2022
Árið 2024 / 2023	0	518.362.489
Árið 2025 / 2024	806.086.506	0
	<u>806.086.506</u>	<u>518.362.489</u>
Skuld samkvæmt lánasamningi við tengdan aðila kemur þannig fram í efnahagsreikningi:	31.12.2023	31.12.2022
Afborganir á næsta ári, fært á meðal skammtímaskulda	0	518.362.489
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar, fært á meðal langtímaskulda	806.086.506	0
	<u>806.086.506</u>	<u>518.362.489</u>

Skuldir við tengda aðila vegna lánasamnings voru endurfjármagnaðar, sjá skýringu 16.

Samantekið vegna tengdra aðila:	2023	2022
Vaxtagjöld	(53.709.737)	(58.007.717)
Skammtímakröfur	1.221.201	1.221.201
Skammtímaskuldir	(8.675.693)	(8.675.693)
Skuldir samkvæmt lánasamningi	(806.086.506)	(518.362.489)

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 eiginfjárstöðu.

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 fjármálagerna.

Skýringar

21.1 Markaðsáhætta

Helstu áhættuþættir samstæðunnar eru breytingar á vöxtum og verðbólga. Markmið með stýringu markaðsáhhættu 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.

	31.12.2023		31.12.2022	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé	23.100.000	46.200.000	19.200.000	38.400.000

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 8.121 m.kr. í árslok (2022: 4.328 m.kr.). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu samstæðunnar fyrir tekjuskatt sem nemur 81 m.kr. (2022: 43 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 útlánaáhættu 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 útlánaáhættu og hafa set útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulega til að endurspeglar breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta er sú bókfærða staða sem er sundurliðuð hér að neðan:	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur	33.383.844	249.975.167
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna)	25.596.088	5.490.290
Handbært fé	34.514.497	28.900.995
	<u>93.494.429</u>	<u>284.366.452</u>

Útlánaáhætta samstæðunnar liggur helst hjá viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum sem eru vegna ónnheimtrar 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. Ekki er færð niðurfærsla vegna handbærs fjár þar sem það samanstendur af bankainnviðum 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 tilskilinna gjaldfresta. Stjórnendur fylgjast með lausafjástöðu með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að tryggja að samstæðanö geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Relgulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna.

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

Skuldir 31. des. 2023:	Bókfærð staða	Samningsb. sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2025 til 2026	Til greiðslu 2027 og síðar
Viðskiptask. án vaxta	143.368.633	143.368.633	143.368.633		
Lántökur með vöxtum	8.746.751.520	10.900.620.046	514.417.643	1.829.200.710	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>11.064.877.856</u>	<u>16.961.468.975</u>	<u>794.334.760</u>	<u>2.102.297.678</u>	<u>14.064.836.537</u>

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

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.

Skýringar

22.4 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

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 tekjuskattsstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þeirra.

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

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 viðskiptalíkanum 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 gemingurinn sé skilgreindur á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun. Fjáreignir samstæðunnar sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (utan fyrirframgreiðslna) og

Skýringar

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.

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 eiginfjárgæringar

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

Eiginfjárgæringar

Eiginfjárgæringur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum samstæðunnar eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgæringar 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 reikningsskilastaðlar og breytingar á stöðlum

Á árinu tók í gildi nýr reikningsskilastaðall, IFRS 17 um vátryggingarsamninga. Staðallinn hefur ekki áhrif á reikningsskil félagsins. Auk þess tóku í gildi á árinu eftirfarandi breytingar á stöðlumum:

- Skilgreining á reikningshaldslegu mati - breyting á IAS 8
 - Frestaður tekjuskattur vegna eigna og skulda sem myndast við ein viðskipti - breyting á IAS 12
 - Skýringar um reikningsskilareglur - breyting á IAS 1 og leiðbeinandi verklagi í IFRS Practise Statement 2
- Breytingar á ofangreindum stöðlum höfðu óveruleg áhrif á reikningsskil félagsins.

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 víðtækri 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 meirihluta stjórnarmanna skuli vera óháður félaginu.

Stjórn

Stjórn Grósku ehf. fer með æðsta vald í málefnum Grósku. Stjórn er kjörin á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2022 - 2023 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 aðjúnkt 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 Zwiift.

Andri Sveinsson

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

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, löggiltur endurskoðandi, sem gegnir formennsku, Sigþór Sigmarsson stjórnarmaður og Óskar Sigurðsson. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjör Grósku og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til sjótnar um störf sín.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2023 voru haldnir 5 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 2024. Matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar.

Framkvæmdarstjóri

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

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn 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 mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá 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 LLG lögmonnum. 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 sannreynnd reglulega.

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 vinnur að BREEAM IN USE vottun og leggur mikla áherslu á að þekkja upprunarvalda losunar og þau áhrif sem starfsemi félagsins hefur á umhverfið til lengri eða skemmri tíma. Neikvæðum umhverfisþáttum að völdum 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 Íslenks viðskiptalífs og styðja aðgerðaráætlun ríkisstjórnar Íslands í loftslagsmálum og um leið heimsmarkmið sameinuðu þjóðanna.

Með markvissum aðgerðum í formi umhverfismarkmiða ætlar félagið að:

- Draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og stefna að kolefnishlutleysi.
 - Gróska vinnur að Breeam in use vottun fyrir bygginguna.
 - Gróska vill hjálpa leigutökum sínum að taka vistvæn skref.
 - Sorplosun, Gróska vill draga úr heildarmagni af úrgangi frá byggingunni í samræmi við fjölda fólks og viðburða.
 - Gróska vill stuðla að því að 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 2023 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.

Flokkunarreglugerð ESB (óendurskoðað)

Með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar, voru ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2020/852 (flokkunarreglugerðin) innleidd í íslenskan rétt.

Flokkunarreglugerðinni er ætlað að stuðla að samræmi og gagnsæi í ófjárhagslegri upplýsingagjöf fyrirtækja, með því að koma á fót samræmdri umgjörð um hvað teljist vera umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (e. taxonomy aligned economic activity) samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum sem koma fram í framseldum reglugerðum við flokkunarreglugerðina.

Til þess að atvinnustarfsemi teljist vera umhverfislega sjálfbær þarf hún að uppfylla eftirfarandi viðmið:

- stuðlar verulega að einu eða fleiri umhverfismarkmiðum sem sett eru fram í flokkunarreglugerðinni (verulegt framlag);
- skaðar ekki verulega hin umhverfismarkmiðin sem sett eru fram í flokkunarreglugerðinni;
- er stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir sem snúa meðal annars að mannréttindum og spillingu og mútum;
- hlítir tæknilegum matsviðmiðum sem se□ hafa verið fram fyrir ákveðnar atvinnugreinar í framseldum reglugerðum.

Samkvæmt 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar eiga öll fyrirtæki sem falla undir skyldu til að birta ófjárhagslegar upplýsingar samkvæmt 66. gr. d í lögum um ársreikninga nr. 3/2006 að hafa með í skýrslum yfir ófjárhagsleg atriði upplýsingar um hvernig og að hvaða marki starfsemi fyrirtækisins tengist atvinnustarfsemi sem telst vera umhverfislega sjálfbær.

Gróska ehf hefur skráð skuldabréfaflokkinn GROSKA 29 GB í Kauphöll Íslands og telst því vera eining tengd almannahagsmunum samkvæmt 66. gr. d í lögum um ársreikninga og birtir félagið því upplýsingar með ársreikning fyrir árið 2023 í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar

Þar sem tilgangur félagsins er að mestu rekstur fasteignar að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík þá birtir félagið upplýsingarnar samkvæmt I. viðauka í töflum úr sniðmáti í II. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) 2021/2178 (hér eftir „framselda reglugerðin“), fyrir fyrirtæki utan fjármálamarkaða.

Fyrirtæki utan fjármálamarkaða skulu birta eftirfarandi upplýsingar í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar:

- hlutfall veltu sinnar sem er til komin vegna afurða eða þjónustu sem tengist atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær, og
- hlutfall fjárfestingarútgjalda sinna og hlutfall rekstrarútgjalda sem tengjast eignum eða ferlum sem tengja atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær

Greining á starfsemi félagsins

Fyrsta skrefið við að greina hvort að tiltekin atvinnustarfsemi teljist umhverfislega sjálfbær er að greina hvort að flokkunarkerfið nái yfir starfsemina (hér eftir „hæf starfsemi“) (e. taxonomy eligible economic activity). Hæf starfsemi er starfsemi sem er tilgreind í framseldum reglugerðum við flokkunarreglugerðina en þýðir hins vegar ekki að tiltekin starfsemi sé í raun umhverfislega sjálfbær samkvæmt tækniviðmiðum flokkunarreglugerðarinnar. Nær öll starfsemi félagsins fellur undir flokkinn 7.7. Kaup og eignarhald á byggingum og er því hæf starfsemi.

Í upplýsingunum sem að Gróska ehf birtir þá er stuðst við tæknileg matsviðmið sem eru útlustuð í framseldri reglugerð ESB nr. 2021/2139 (hér eftir "framseld loftslagsreglugerð") sem gildir á Íslandi og nær til eftirfarandi umhverfismarkmiða:

1. Mildun loftslagsbreytinga.
2. Aðlögun að loftslagsbreytingum.

Flokkunarreglugerð ESB (óendurskoðað)

Flokkunareglugerðin nær til sex umhverfismarkmiða og hafa hin fjögur tekið gildi í ESB með framseldri reglugerð ESB nr. 2023/2486 og framseldri reglugerð ESB nr. 2023/2485, en þær hafa enn ekki verið innleiddar hér á landi. En þau umhverfismarkmið eru:

3. Sjálfbær notkun og verndun vatns og sjávarauðlinda.
4. Umbreyting yfir í hringrásarhagkerfi
5. Mengunarvarnir og eftirlit.
6. Verndun og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa

Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga

Annað skrefið í greiningunni var að fara yfir tæknilegu matsviðmiðin fyrir flokkinn 7.7. Kaup og eignarhald á byggingum og greina hvort að starfsemi sé verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga. Félagið telur því að svo stöddu að starfsemi félagsins tengist frekar umhverfismarkmiðinu „mildun loftslagsbreytinga“ frekar en „aðlögun að loftslagsbreytingum“.

Til þess að uppfylla tækniviðmiðin fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þá verða byggingar sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020 að vera að minnsta kosti með orkunýtingarvottorð í flokki A, eða falla innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, gefið upp sem frumorkuþörf og sýnt fram á það með fullnægjandi sönnunum. Eign Grósku var í byggingu á þessu tímabili en hlaut ekki lokaúttekt fyrr en á árinu 2023. Orkunýtni bygginga er byggð á orkunýtingarvottorðum sem koma fram í tilskipun (ESB) 2010/31 um orkunýtingu bygginga en Ísland er með undanþágu frá beitingu tilskipunarinnar. Af því leiðir að engin formleg orkunýtingarvottorð hafa verið gefin út fyrir íslenskar byggingar. Það sama á við um byggingu Grósku.

Einnig kemur fram í tækniviðmiðunum að ef byggingin er stór bygging önnur en íbúðarhúsnæði (með virkt málafli fyrir hitunarkerfi, sambyggð rýmishita og loftræstikerfi, loftjöfnunarkerfi eða sambyggð loftjöfnunar og loftræstikerfi yfir 290 kW) sé hún rekin með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Eign Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík er með sambyggð rýmishita- og loftræstikerfi og sambyggð loftræstikerfi. Kerfin eru rekin í gegnum hússtjórnarkerfi en ekki er sérstök vöktun á orkunýtingu.

Ekki valda umtalsverðu tjóni

Til þess að starfsemi félagsins geti verið umhverfislega sjálfbær þá þarf að sýna fram á það að hún vinni ekki gegn hinum fimm umhverfismarkmiðunum. Þar sem starfsemi félagsins er ekki umhverfislega sjálfbær á fyrsta skýrslugjafarári þá á þetta mat ekki við að svo stöddu.

Lykilmælikvarðar

Gróska ehf birtir hlutföll veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda í sniðmátum úr framseldu reglugerðinni að neðan. Útreikningur og gögn í sniðmátinu byggja á þeim gögnum sem notuð eru í ársreikningi félagsins. Velta, rekstrargjöld og fjárfestingargjöld voru ákvörðuð á eftirfarandi hátt:

Velta : Rekstrartekjur félagsins eru nær eingöngu vegna útleigu fasteigna sem fellur undir flokk 7.7. og má finna í rekstrarreikningi félagsins sem leigutekjur í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

Fjárfestingargjöld : Fjárfestingareignir voru skilgreindar í samræmi við skýringu 11 í ársreikning.

Rekstrargjöld : Rekstrarkostnaður sem telst vera viðhald á eign.

Flokkunarreglugerð ESB (óendurskoðað)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						Lágmarksverndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu ár N(18)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20))	Flokkur (umbreytingar)
				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)				
	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		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	936.094.518,00	100%																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið		936.094.518,00	100%																
Alls (A.1+A.2)		936.094.518,00	100%																
B. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið		0,00	0%																
Alls (A+B)		936.094.518,00	100%																

Flokkunarreglugerð ESB (óendurskoðað)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						Lágmarksverndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfiinu ár N(18)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20))	Flokkur (umbreytingar)
				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)				
	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%		
Fjárfestingargjöld starfsemi		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að)																			
Kaup og eignarhald á byggingum (7.7)	245.706.504,00		100%																
Fjárfestingargjöld starfsemi	245.706.504,00		100%																
Alls (A.1+A.2)	245.706.504,00		100%																
B.Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið	0,00		0%																
Alls(A+B)	245.706.504,00		100%																

Flokkunarreglugerð ESB (óendurskoðað)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón						Lágmarksverndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu ár N(18)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20))	Flokkur (umbreytingar)
				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)				
	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		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að)																			
Kaup og eignarhald á byggingum (7.7) (Op		237.348.204,00	100%																
Rekstrargjöld starfsemi sem		237.348.204,00	100%																
Alls (A.1+A.2)		237.348.204,00	100%																
B. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið		0,00	0%																
Alls (A+B)		237.348.204,00	100%																