

Gróska ehf.

Ársreikningur 2020

Efnisyfirlit

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra.....	2
Áritun óháðs endurskoðanda.....	3 - 4
Rekstrarreikningur.....	5
Efnahagsreikningur.....	6
Sjóðstreymi.....	7
Skýringar	8 - 11

Gróska ehf.
Kt. 680515-1580
Óðinsgötu 7, 101 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur

Tilgangur félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á skrifstofu- og verslunarhúsnæði að Bjargargötu 1 í Reykjavík. Félagið sá um að reisa húsnæðið. Húsnæðið var tekið í notkun í maí 2020 og byggingu þess lauk í árslok 2020.

Skrifstofu- og verslunarhúsnæði

Húsnæðið er á fjórum hæðum auk bílakjallara með 205 stæðum. Brúttóflötur er 18.563 m² og birt flatarmál er 14.810 m². Stúdíó andrúm arkitektar ehf. er aðalhönnuður, Efla ehf. sá um verkfræðihönnun, Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf. sá um verklegar framkvæmdir ásamt undirverktökum og Hnit verkfræðistofa hf. sá um framkvæmdaefirlit.

Húsnæðið er ætlað til útleigu. Jarðhæð undir bílastæði, fyrsta hæð undir þjónustu og verslanir og hæðir tvö til fjögur undir skrifstofu og rannsóknartengda starfsemi.

Allur kostnaður á framkvæmdatíma eignfærður

Húsnæðið er fært til eignar á kostnaðarverði. Með kostnaðarverði er átt við allan kostnað sem féll til við byggingu þess. Þar með talinn allan fjármagnskostnað. Þetta er gert fram að þeim tíma þegar fyrsti leigjandinn flutti inn, sem var í maí 2020. Eftir það er eignfærður sá kostnaður sem snýr að byggingu húsnæðisins, þar með talið fjármagnskostnaður, en annar kostnaður gjaldfærður. Byggingu húsnæðisins lauk í árslok 2020.

Rekstur og fjárhagsleg staða

Samkvæmt rekstrarreikningi ársins 2020 nam tap félagsins 8,4 m.kr. (2019: tap 17,5 þ.kr.). Samkvæmt efnahagsreikningi í árslok 2020 námu eignir félagsins 8.728,5 m.kr. kr. (2019: 6.507,4 m.kr.), skuldir 6.650,3 m.kr. (2019: 5.157,4 m.kr.) og eigið fé 2.078,2 m.kr. (2019: 1.349,9 m.kr.) eða 24% eiginfjárlutfall (2019: 21%).

Tveir starfsmenn voru hjá félaginu á árinu (2019: tveir).

Covid-19 heimsfaraldurinn hefur haft áhrif á rekstur félagsins. Bæði hefur félagið orðið af leigutekjum og einnig gátu nýir leigutakar ekki getað opnað vegna samkomutakmarkana.

Hluthafar	Samtals			Samtals		
	A-hlutir	B-hlutir	31.12.2020	A-hlutir	B-hlutir	31.12.2019
BAT Real Estate Sárl (Lux) .	5.474.805	2.013.356.195	2.018.831.000	4.500.000	1.277.750.000	1.282.250.000
Lonin ehf.	500.000	67.250.000	67.750.000	500.000	67.250.000	67.750.000
Vera Dögg Antonsdóttir	100.000		100.000			
	<u>6.074.805</u>	<u>2.080.606.195</u>	<u>2.086.681.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>1.345.000.000</u>	<u>1.350.000.000</u>

Ráðstöfun afkomu og úthlutun arðs

Stjórn leggur til við aðalfund félagsins að afkoma ársins verði færð á eigið fé. Í árslok á félagið enga frjálsa sjóði og getur því ekki greitt arð á árinu 2021.

Yfirlýsing

Stjórn hefur í dag fjallað um ársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfestir hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. júní 2021

Birgir Már Ragnarsson
stjórnarformaður

Andri Sveinsson
meðstjórnandi

Sigbór Sigmarsson
meðstjórnandi

Árni Geir Magnússon
Framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Grósku ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Grósku ehf. fyrir árið 2020, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur:

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.
- Rekstrarreikningur fyrir árið 2020.
- Efnahagsreikningur þann 31. desember 2020.
- Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2020.
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. 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.

Óhæði

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

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

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

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

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

Hvað varðar skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra anmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

- Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir 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 félagsins.
- Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að félagið verði ekki lengur rekstrarhæft.
- Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

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

Reykjavík, 15. júní 2021

PricewaterhouseCoopers ehf.

Tryggvi Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Vignir Rafn Gíslason
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrartekjur			
Tekjur af útleigu húsnæðis.....	3	159.063.368	0
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald húsnæðis.....	4	(72.419.556)	0
Önnur rekstrargjöld.....		(12.525.143)	(17.500)
Afskriftir.....	6	(82.533.542)	0
Rekstrargjöld samtals		<u>(167.478.241)</u>	<u>(17.500)</u>
Tap fyrir tekjuskatt			
		(8.414.873)	(17.500)
Reiknaður tekjuskattur.....	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Tap ársins		<u><u>(8.414.873)</u></u>	<u><u>(17.500)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	31.12.2020	31.12.2019
Eignir			
Fastafjármunir			
<i>Varanlegir rekstrarfjármunir:</i>			
Skrifstofu- og verslunarhúsnæði.....		8.165.578.686	6.289.668.408
Innréttingar, tæki og áhöld.....		350.165.912	5.241.935
	6	<u>8.515.744.598</u>	<u>6.294.910.343</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	7	68.187.565	0
Kröfur á aðra tengda aðila.....	8	14.262.887	24.347.281
Aðrar skammtímakröfur.....	9	101.858.458	115.228.269
Handbært fé.....	10	28.479.775	72.959.137
		<u>212.788.685</u>	<u>212.534.687</u>
Eignir samtals		<u><u>8.728.533.283</u></u>	<u><u>6.507.445.030</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé.....		2.086.681.000	1.350.000.000
Ójafnað tap.....		(8.449.473)	(34.600)
	11	<u>2.078.231.527</u>	<u>1.349.965.400</u>
Langtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir.....		5.787.708.929	0
Skuldir við aðra tengda aðila.....		625.448.364	0
	12	<u>6.413.157.293</u>	<u>0</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborgun af skuldum við lánastofnanir.....	12	10.220.100	4.252.059.688
Næsta árs afborgun af skuldum við tengda aðila.....	12	0	475.638.889
Viðskiptaskuldir.....		220.001.869	422.460.501
Skuldir við aðra tengda aðila.....	8	3.062.887	5.995.548
Aðrar skammtímaskuldir.....		3.859.607	1.325.004
		<u>237.144.463</u>	<u>5.157.479.630</u>
Skuldir samtals		6.650.301.756	5.157.479.630
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>8.728.533.283</u></u>	<u><u>6.507.445.030</u></u>

Aðrar upplýsingar..... 13,14, 15

Sjóðstreymi ársins 2020

		2020	2019
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins.....		(8.414.873)	(17.500)
Afskriftir.....	6	<u>82.533.542</u>	<u>0</u>
		74.118.669	(17.500)
		(14.801.044)	0
		<u>3.339.724</u>	<u>0</u>
		62.657.349	(17.500)
Fjárfestingahreyfingar			
Bygging á skrifstofu- og verslunarhúsnæði.....	6	(1.958.443.820)	(3.032.037.099)
Kaup á innréttingum, tækjum og áhöldum.....	6	(344.923.977)	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, (hækkun) lækkun.....		<u>(40.016.710)</u>	<u>(8.276.406)</u>
		(2.343.384.507)	(3.040.313.505)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfé.....	11	736.681.000	445.000.000
Skuldir við lánastofnanir, hækkun (lækkun).....		1.545.869.341	2.032.908.527
Skuldir við tengda aðila, langtíma, hækkun (lækkun).....		146.876.814	524.861.202
Kröfur á tengda aðila, skammtíma, (hækkun) lækkun.....		10.084.394	33.851.833
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir, hækkun (lækkun).....		<u>(203.263.753)</u>	<u>56.084.539</u>
		2.236.247.796	3.092.706.101
Breyting handbærs fjár.....		(44.479.362)	52.375.096
Handbært fé í ársbyrjun.....		<u>72.959.137</u>	<u>20.584.041</u>
Handbært fé í árslok.....		<u>28.479.775</u>	<u>72.959.137</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Gróska ehf. er eignarhaldsfélag um eignarhald, rekstur og útleigu á skrifstofu- og verslunarhúsnæði að Bjargargötu 1 í Reykjavík. Póstfang og lögheimili félagsins er að Óðinsgötu 7 í Reykjavík.

2. Grundvölur reikningsskila

Reikningsskilaaðferðir

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga.

Rekstrarhæfi

Stjórnendur félagsins hafa lagt mat á rekstrarhæfi þess. Það er mat þeirra að áframhaldandi rekstur félagsins sé tryggður og það vel í stakk búið til að mæta skuldbindingum sínum um fyrirsjáanlega framtíð. Af þeim sökum er ársreikningurinn settur fram miðað við áframhaldandi starfsemi.

Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs.

Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum (ISK), sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings í samræmi við lög um ársreikninga krefst þess að stjórnendur félagsins taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Matið og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

3. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur samanstanda af tekjum af útleigu á skrifstofu- og verslunarhúsnæði félagsins. Fyrsti leigjandinn flutti inn í maí 2020. Húsaleiga er innheimt í upphafi hvers mánaðar og tekjufærð þegar hún fellur til.

4. Rekstrargjöld

Rekstrargjöld samanstanda af kostnaði við rekstur húsnæðisins. Árið 2019 var allur rekstrarkostnaður eignfærður sem hluti af kostnaði við byggingu húsnæðisins, þar sem það hafði ekki verið tekið í notkun. Árið 2020 er sá hluti rekstrarkostnaðar sem snýr að byggingu húsnæðisins eignfærður, en annar gjaldfærður.

5. Tekjuskattur

Það er enginn tekjuskattur til greiðslu á árinu 2021 þar sem félagið var rekið með skattaletu tapi á 2020. Yfirfæranlegt tap má nýta til frádráttar skattskyldum tekjum næstu tíu ára eftir að það myndast. Félagið eignfærir ekki tekjuskattsinnvegn vegna yfirfæranlegs taps, þar sem óvíst er um nýtingu hennar. Tekjuskattshlutfall félagsins er 20% samkvæmt lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Tekjuskattsstofn greinist þannig:	2020	2019
Tap fyrir tekjuskatt samkvæmt rekstrarreikningi.....	(8.414.873)	(17.500)
Ófrádráttabær kostnaður.....	17.900	17.500
Yfirfæranlegt tap.....	<u>(8.396.973)</u>	<u>0</u>
Yfirfæranlegt tap greinist þannig:	31.12.2020	31.12.2019
Yfirfæranlegt tap vegna ársins 2020.....	<u>8.396.973</u>	<u>0</u>

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir samanstanda af skrifstofu- og verslunarhúsnæði að Bjargargötu 1 í Reykjavík. Félagið sá um að reisa húsnæðið. Húsnæðið var tekið í notkun í maí 2020 þegar fyrsti leigjandinn flutti inn. Byggingu húsnæðisins lauk í árslok 2020.

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði. Með kostnaðarverði er átt við allan kostnað sem féll til við byggingu húsnæðisins. Þar með talinn allan fjármagnskostnað. Þetta er gert fram að þeim tíma þegar fyrsti leigjandinn flutti inn, sem var í maí 2020. Eftir það er eignfærður sá kostnaður sem snýr að byggingu húsnæðisins, þar með talið fjármagnskostnaður, en annar kostnaður gjaldfærður.

Félagið notar fyrningarhlutföll úr 37. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Fyrir skrifstofu- og verslunarhúsnæði er það 1-3%. Þar sem einungis hluti af fasteigninni hafði verið tekin í notkun þá er notað 1%. Innréttingar, áhöld og tæki voru ekki komin í notkun og eru því ekki afskrifuð.

	Skrifstofu- og verslunarhúsnæði	Innréttingar, áhöld og tæki	Samtals 2020	Samtals 2019
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun.....	6.289.668.408	5.241.935	6.294.910.343	3.019.073.191
Eignfært á árinu.....	<u>1.958.443.820</u>	<u>344.923.977</u>	<u>2.303.367.797</u>	<u>3.275.837.152</u>
Staða í árslok.....	8.248.112.228	350.165.912	8.598.278.140	6.294.910.343
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun.....	0	0	0	0
Afskrifað á árinu.....	<u>(82.533.542)</u>	<u>0</u>	<u>(82.533.542)</u>	<u>0</u>
Staða í árslok.....	(82.533.542)	0	(82.533.542)	0
Bókfært verð				
Staða í ársbyrjun.....	6.289.668.408	5.241.935	6.294.910.343	3.019.073.191
Staða í árslok.....	<u>8.165.578.686</u>	<u>350.165.912</u>	<u>8.515.744.598</u>	<u>6.294.910.343</u>
Afskriftir				
Fyrningarhlutfall.....	1%	0%		0%
Vátryggingamat				
Fasteignamat.....			4.424.000.000	1.980.800.000
Brunabótamat.....			6.558.500.000	0

7. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði. Þær hafa ekki verið færðar niður með varúðarniðurfærslu.

8. Tengdir aðilar

Viðskiptakröfur og viðskiptaskuldir við tengda aðila greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Krafa á tengt félag (Desjamýri 3 ehf.).....	13.041.686	11.856.079
Krafa á félög tengd hluthöfum.....	<u>1.221.201</u>	<u>12.491.202</u>
	<u>14.262.887</u>	<u>24.347.281</u>
Skuldir við félög tengd hluthöfum.....	<u>3.062.887</u>	<u>5.995.548</u>

9. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Virðisaukaskattur.....	100.447.535	114.322.929
Aðrar skammtímakröfur.....	<u>1.410.923</u>	<u>905.340</u>
	<u>101.858.458</u>	<u>115.228.269</u>

10. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnistæðum.

Skýringar

11. Eigið fé

Hlutafé félagsins skiptist í tvo flokka, A og B. Hluthafar í B-flokki hafa forgangsrétt fram yfir hluthafa í A-flokki við úthlutun úr sjóðum félagsins. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

Hlutafé greinist þannig:	Nafnverð A-flokkur	Nafnverð B-flokkur	Samtals 31.12.2020	Samtals 31.12.2019
Heildar hlutafé.....	6.074.805	2.080.606.195	2.086.681.000	1.350.000.000
Eigin hlutir.....	0	0	0	0
	<u>6.074.805</u>	<u>2.080.606.195</u>	<u>2.086.681.000</u>	<u>1.350.000.000</u>

Eigið fé greinist þannig:	Hlutafé	Ójafnað tap	Samtals
Staða í árslok 2018.....	905.000.000	(17.100)	904.982.900
Innborgað hlutafé.....	445.000.000		445.000.000
Tap ársins.....		(17.500)	(17.500)
Staða í árslok 2019.....	<u>1.350.000.000</u>	<u>(34.600)</u>	<u>1.349.965.400</u>
Innborgað hlutafé.....	736.681.000		736.681.000
Tap ársins.....		(8.414.873)	(8.414.873)
Staða í árslok 2020.....	<u>2.086.681.000</u>	<u>(8.449.473)</u>	<u>2.078.231.527</u>

12. Vaxtaberandi lán

Vaxtaberandi lán greinast þannig:

	31.12.2020	31.12.2019
Skuldir við lánastofnanir - Veðskuldabréf.....	5.590.220.100	0
Skuldir við lánastofnanir - Lánasamningar.....	207.708.929	0
Skuldir við lánastofnanir - Framkvæmdalán.....	0	4.252.059.688
Skuldir við aðra tengda aðila.....	<u>625.448.364</u>	<u>475.638.889</u>
	<u>6.423.377.393</u>	<u>4.727.698.577</u>

Skuldir við lánastofnanir:

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

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

Skuldir við tengda aðila:

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

Næsta árs afborganir greinast þannig:	31.12.2020	31.12.2019
Árið 2020.....		4.727.698.577
Árið 2021.....	10.220.100	0
Árið 2022.....	<u>6.413.157.293</u>	<u>0</u>
	<u>6.423.377.393</u>	<u>4.727.698.577</u>

13. Sérstök skráning

Félagið er skráð sérstakri skráningu á grunnskrá virðisaukaskatts. Í því felst að félagið fær endurgreiddan innskatt af byggingarkostnaði, en þarf á móti að skila útskatti af leigu eða sölu. Verði breyting á forsendum, þ.e. eignin ekki lengur ætluð til leigu eða sölu með virðisaukaskatti, þá ber að endurgreiða fenginn innskatt. Leiðréttingatími innskatts af mannvirkjum er 20 ár, talið frá og með því ári þegar framkvæmd fór fram.

	31.12.2020	31.12.2019
Virðisaukaskattskvöð sem hvílir á fasteigninni að Bjargargötu 1 í Reykjavík.....	<u>1.645.517.182</u>	<u>1.370.347.210</u>

Skýringar

14. Skuldbindingar utan efnahags

Félagið greiðir ekki að fullu reikninga frá einum verktaka. Heldur heldur eftir ákveðinni prósentu sem geymslufé. Skuldbinding vegna þessa nemur 238,9 m.kr. í árslok 2020. Fjárhæðin er ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi. Fjárhæðin verður greidd í verklok að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, sem ekki liggur fyrir hvort verði uppfyllt.

15. Veðsetningar

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

Undirritunarsíða

Tryggvi Jónsson

Vignir Rafn Gíslason

Birgir Már Ragnarsson

Andri Sveinsson

Sigpór Sigmarsson

Árni Geir Magnússon