

Gróska ehf.
Ársreikningur 2025

Gróska ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 680515-1580

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjáryfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Grósku ehf. er gerður í samræmi alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu (IFRS). Tilgangur félagsins eru fjárfestingar og að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Félagið er hluti af samstæðu Heima hf. og vísast í ársreikning samstæðunnar varðandi stjórnarhætti og ófjárhagslegar upplýsingar. Samstæðuársreikningur Heima hf. er aðgengilegur á www.heimar.is.

Tveir starfsmenn voru á launum hjá félaginu fyrrihluta árs. Eftir yfirtöku Heima hf. á félaginu annast starfsmenn samstæðunnar rekstur félagsins. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri félagsins í árslok eru starfsmenn Heima hf. og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeyptri þjónustu frá móðurfélaginu. Fjallað er um fjárhagslegar áhættur félagsins og áhættustýringu í skýringu 19.

Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 605 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Hluthafar í félaginu voru 6 í ársbyrjun en 1 í árslok. Eigið fé félagsins í árslok var 4.243 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 2.089 millj. kr. sem var allt í eigu Heima hf. Ársreikningur Grósku ehf. er hluti af samstæðuársreikningi Heima hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2026 vegna rekstrarársins 2025. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Horfur

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og -gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins og hafa undanfarin misseri sýnt það. Leigutekjur félagsins eru allar verðtryggðar. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur haldist stöðug og leitast félagið við að eignasafnið standi saman af eftirsóttum gæða eignum sem eftirspurn er eftir til framtíðar. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun fasteignamats á árinu 2026 um 6% frá fyrra ári.

Stjórn og stjórnarhætti

Gróska ehf. úthýsir umsjón með rekstri félagsins til móðurfélagsins.

Stjórn Grósku ehf. leitast við, meðal annars í gegnum móðurfélagið, að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja frá Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins (6. útg.). Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar sem er að finna á heimasíðu móðurfélagsins.

Í stjórn Grósku ehf. eru þrír stjórnarmenn Halldór B. Þorbergsson sem er jafnframt forstjóri Heima hf, Dagbjört E. Einarsdóttir og Baldur M. Helgason. Stjórn er kosin á aðalfundi félagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti félagsins og móðurfélagsins er að finna í kaflanum Stjórnarháttayfirlýsing Heima hf. sem er fylgiskjal með samstæðuársreikningi félagsins.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Frekari upplýsingar er að finna í kaflanum Ófjárhagslegar upplýsingar Heima hf. sem er fylgiskjal með samstæðuársreikningi félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar að ársreikningur félagsins sé í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2025 og rekstrarafkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2025.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættupáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Grósku ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Kópavogi, 27. febrúar 2026.

Í stjórn félagsins:

Halldór B. Þorbergsson, stjórnarformaður
Dagbjört E. Einarsdóttir
Baldur M. Helgason

Framkvæmdastjóri:

Vera Dögg Antonsdóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Grósku ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Grósku ehf. fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Grósku ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Grósku ehf., óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

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

Önnur mál

Ársreikningur Grósku ehf. fyrir árið 2024 var endurskoðaður af öðrum endurskoðanda sem gaf fyrirvaralaus áritun á ársreikning félagsins þann 16. apríl 2025.

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2025. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2025 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 14.320 millj. kr eða 84% af heildareignum félagsins þann 31. desember 2025. Matsbreyting ársins færð í rekstrarreikning var jákvæð um 971 millj. kr.

Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

Mat á virðismatslíkaninu og aðferðafræði félagsins. Lögð var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru:

- ávöxtunarkrafa
- áætlaðar framtíðar leigutekjur
- áætluð framtíðar gjöld

Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálag.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti í efnahagsreikningi samstæðunnar, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringum.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir.

Fyrir valið úrtak eigna í virðismati, voru áætlaðar tekjur raktar í undirliggjandi samninga.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga Deloitte á Íslandi.

Viðeigandi skýringar í ársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en ársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim ef frá er talin staðfesting er varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra sem kemur fram hér á eftir.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við ársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfærðar. Ef við, á grundvelli þeirrar vinnu sem við höfum framkvæmt í tengslum við þessar upplýsingar, komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Grósku ehf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

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

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi 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 verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem aðra staðfestingarvinnu. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Grósku ehf.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjörð endurskoðandi Grósku ehf. á hluthafafundi félagsins þann 13. júní 2025.

Kópavogur, 27. febrúar 2026.

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi

Ársreikningur Grósku ehf. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu árið 2025

	Skýr.	2025	2024*
Rekstrartekjur og (rekstrargjöld):			
Leigutekjur	5	907.870	973.648
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(212.117)	(251.082)
		<u>695.754</u>	<u>722.565</u>
Aðrar rekstrartekjur	5	0	13.845
Laun og launatengd gjöld	7	(31.250)	(52.522)
Önnur rekstrargjöld		(15.600)	(42.930)
		<u>(46.850)</u>	<u>(81.607)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		648.904	640.958
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	970.838	324.335
Afskriftir áhalda og tækja	12	(956)	(896)
		<u>969.882</u>	<u>323.439</u>
Rekstrarhagnaður		1.618.786	964.397
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur		2.508	444
Vaxtagjöld og verðbætur		(875.190)	(884.427)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(872.682)	(883.983)
Áhrif dótturfélags	13	7.988	1.773
Hagnaður fyrir tekjuskatt		754.092	82.187
Tekjuskattur	9	(149.392)	(16.087)
Heildarhagnaður ársins		<u>604.700</u>	<u>66.100</u>

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar í skýringu 11.
Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	2025	2024*
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	14.320.485	13.200.000
Leigugæignir	11	2.466.910	2.272.459
Áhöld og tæki	12	7.113	8.069
Eignahlutur í dótturfélagi	13	20.135	12.332
Fastafjármunir samtals		16.814.643	15.492.860
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	14	36.107	40.500
Krafa á tengdan aðila	20	49.776	4.148
Handbært fé		92.652	11.308
Veltufjármunir samtals		178.535	55.957
Eignir samtals		16.993.178	15.548.817
Eigið fé			
Hlutfé		2.088.940	2.088.940
Bundið eigið fé		234.249	165.773
Óráðstafað eigið fé		1.920.077	1.383.853
Eigið fé samtals		4.243.265	3.638.566
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	4.217.138	7.859.911
Skuldir við tengda aðila	20	5.296.770	966.402
Leiguskuldir	11	2.466.910	2.272.459
Tekjuskattsskuldbinding	16	539.030	387.635
Langtímaskuldir samtals		12.519.848	11.486.407
Næsta árs afborgun lána	17	172.039	191.611
Skuldir við tengda aðila	20	0	60.931
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	18	58.026	171.301
Skammtímaskuldir samtals		230.065	423.843
Skuldir samtals		12.749.913	11.910.251
Eigið fé og skuldir samtals		16.993.178	15.548.817

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar í skýringu 11.
Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit fyrir árið 2025

	Hlutfé	Bundið eigið fé **	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. desember 2024*				
Eigið fé 1. janúar 2024	2.088.940	162.994	1.198.701	3.450.635
Leiðrétting vegna leigueignar, sjá skýringu 11 .			121.831	121.831
Heildarhagnaður ársins			66.100	66.100
Lagt í lögbundinn varasjóð		2.779	(2.779)	0
Eigið fé 31. desember 2024	2.088.940	165.773	1.383.853	3.638.566
1. janúar til 31. desember 2025				
Eigið fé 1. janúar 2025	2.088.940	165.773	1.383.853	3.638.566
Heildarhagnaður ársins			604.700	604.700
Lagt í lögbundinn varasjóð		60.488	(60.488)	0
Lagt í bundinn hlutdeildarreikning		7.988	(7.988)	0
Eigið fé 31. desember 2025	2.088.940	234.249	1.920.077	4.243.265

** Bundið eigið fé samanstendur af lögbundnum varasjóði að fjárhæð 215 millj.kr. (2024: 154 millj.kr.) og bindingu vegna hlutdeild í dótturfélögum að fjárhæð 20 millj.kr. (2024: 12 millj.kr.)

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar í skýringu 11.
Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2025

	Skýr.	2025	2024*
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		604.700	66.100
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaæigna	10 (	970.838)	(324.335)
Afskriftir áhalda og tækja	12	956	896
Hrein fjármagnsgjöld		872.682	883.983
Áhrif dótturfélags	13 (	7.988)	(1.773)
Tekjuskattur	9	149.392	16.087
		<u>648.904</u>	<u>640.958</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun		3.789	13.081
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(	102.016)	38.509
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	98.227)	51.590
Innheimtar vaxtatekjur		2.508	444
Greidd vaxtagjöld	(	367.394)	(409.755)
Innheimtar vaxtatekjur og greidd vaxtagjöld	(	364.886)	(409.311)
Handbært fé frá rekstri		<u>185.791</u>	<u>283.237</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	149.647)	(125.665)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		0	(5.627)
Fjárfestingarhreyfingar	(	149.647)	(131.292)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda	17 (	3.956.622)	(289.859)
Skuldir við tengda aðila, breyting		4.001.822	128.397
Fjármögnunarhreyfingar		<u>45.200</u>	(161.463)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		81.343	(9.518)
Handbært fé í ársbyrjun		11.308	20.825
Handbært fé í árslok		92.652	11.308

*Samanburðarfjárhæðir hafa verið endurgerðar, sjá nánar í skýringu 11.
Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Gróska ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Heima hf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi Heima hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna á heimasíðu móðurfélagsins www.heimar.is.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt.

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Stjórn félagsins samþykkti ársreikninginn þann 27. febrúar 2026.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur félagsins hafa metið rekstrarhæfi þess og telja að áframhaldandi rekstur sé tryggður og félagið sé vel í stakk búið til að mæta skuldbindingum sínum um fyrirsjáanlega framtíð. Ársreikningurinn er því settur fram miðað við að félagið hafi grundvöll til áframhaldandi starfsemi.

c. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur 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 verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 10 um mat á fjárfestingareignum.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

3. Ákvörðun gangvirðis frh.:

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirðið er flokkað samkvæmt alþjóðlega reikningsskilastaðlinum IFRS 13 um gangvirði í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiðd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Félagið hefur beitt reikningsskilaaðferðum sem lýst er í þessari skýringu með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum.

a. Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur völd, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess.

Eignarhlutir í dótturfélögum eru eignfærðir á því verði sem svarar til hlutdeildar félagsins í bókfærðu eigin fé þeirra, að teknu tilliti til mismunar á upphaflegu kaupverði og hlutdeildar í eigin fé þeirra við kaup. Hlutdeild í afkomu dótturfélaga er færð í rekstrarreikning móðurfélagsins.

b. Áhöld og tæki

Áhöld og tæki eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna, þar til niðurlagsverði er náð.

Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími	Hrakvirði
Áhöld og tæki	10 ár	10%

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvors tveggja.

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru færðar á gangverði samanber skýringu 10. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu félagsins eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru ekki afskrifaðar.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. **Fjárfestingareignir frh.:**

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talinn kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar.

d. **Innlausn tekna**

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færar þegar þjónustan er veitt.

e. **Fjármálagerningar**

(i) **Fjáreignir**

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

(ii) **Fjárskuldir**

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.:

(iii) Hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

f. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

g. Handbært fé

Sjóður og bankainnistæður teljast til handbærs fjár.

h. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er annað en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

j. Leigusamningar

Félagið færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem félagið hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tiltækir, en annars notar félagið þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar félagið vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

k. Starfspáttaryfirlit

Starfspáttur er aðgreinanleg eining innan félagsins sem veitir ákveðna vöru eða þjónustu og hefur sértæka eiginleika hvað varðar áhættu og afkomu. Starfsemi félagsins felst í fjárfestingu í fasteignum og útleigu þeirra. Ekki er gerður greinarmunur á rekstrarlegri afkomu eða áhættu einstakra fasteigna í uppgjöri félagsins þar sem fasteignirnar heyra undir sama aðila sem fer með ákvarðanatöku um rekstur (enska. CODM), tilheyra sama landsvæði og hafa ekki sjálfstæðan fjárhag. Starfsemin er því skilgreind sem einn starfspáttur í heild sinni.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.:

I. Nýir reikningsskilastaðlar sem félagið hefur enn ekki innleitt:

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda fyrir fjárhagsár sem hefjast eftir 1. janúar 2025 eða síðar og heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Félagið hefur ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð ársreikningsins. Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil félagsins.

- Framsetning og flokkun upplýsingagjöf í reikningsskilum (IFRS 18)
- Flokkun og mat fjármálagerna (breytingar á IFRS 9 og IFRS 7)
- Samningar um náttúruháða raforku (breytingar á IFRS 9 og IFRS 7)

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2025	2024
Rekstrartekjur af fastleigusamningum	885.582	958.363
Leigutekjur af veltutengdum samningum	22.288	15.285
Leigutekjur samtals	907.870	973.648
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	13.845
Rekstrartekjur samtals	907.870	987.492

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 20 ár og eru þeir flestir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 5,5 ár (2024: 6,5 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum félagsins í árslok miðað við vísitölur í árslok 2025 (í árslok 2024). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2025	2024
Leigugreiðslur 2026/2025	698.398	673.342
Leigugreiðslur 2027/2026	663.866	639.083
Leigugreiðslur 2028/2027	663.866	639.083
Leigugreiðslur 2029/2028	645.256	639.083
Leigugreiðslur 2030/2029	281.439	622.101
Leigugreiðslur eftir meira en 5 ár	1.516.191	1.733.449
	3.770.618	4.946.141

Um 30% af leigutekjum samstæðunnar 2025 (2024: 37%) komu frá stærsta leigutakanum. Annar stærsti leigutaki félagsins er með um 20% af heildartekjum (2024: 21%).

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2025	2024
Fasteignagjöld	136.447	124.389
Viðhaldskostnaður	23.589	76.407
Rafmagn, hiti og sorphirða	51.081	2.957
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.000	47.329
Rekstrarkostnaður alls	212.117	251.082

Skýringar, frh.:

7. Laun og launatengd gjöld	2025	2024
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	24.795	42.771
Lífeyrisðgjöld	3.308	5.474
Önnur launatengd gjöld	3.147	4.277
Laun og launatengd gjöld alls	31.250	52.522
Ársverk	1,3	2,0

Í árslok er enginn starfsmaður starfandi hjá félaginu. Á árinu fluttust starfsmenn félagsins og urðu starfsmenn systurfélagsins Gróðurhússins ehf og móðurfélagsins Heima hf., sem veitir félaginu þjónustu.

8. Fjármunatekjur (fjármagnsgjöld)	2025	2024
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	2.508	444
Vaxtagjöld vaxtaberandi skulda	(207.392)	(252.593)
Vaxtagjöld af skuldum við tengda aðila	(266.523)	(100.456)
Vextir af leiguskuld	(146.781)	(128.572)
Verðbætur	(241.888)	(392.553)
Önnur fjármagnsgjöld	(12.606)	(10.253)
	(875.190)	(884.427)
Hrein fjármagnsgjöld	(872.682)	(883.983)

9. Tekjuskattur	2025	2024
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		
Hagnaður fyrir skatta	754.092	82.187
Tekjuskattur miðað v. gildandi skatthlutf.	20% 150.818	21% 17.259
Áhrif breytinga á skatthlutfalli	0% 0	-1% (814)
Áhrif dótturfélags	0% (1.598)	0% (355)
Ófrádráttarbær kostnaður	0% 4	0% (4)
Annað	0% 167	0% (4)
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarreikningi	20% 149.392	20% 16.087

10. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á faanlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun eigna milli stiga á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu. Flokkun eigna er endurskoðuð miðað við notkun.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsum sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns á markaði (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir frh.:

Ákvörðun gangvörðis frh.:

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma.

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% (2024: 65%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættupáttanna sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining.

Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilþátta til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 971 millj. kr. (2024: 324 millj. kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar, þróun leiguverða og hækkun ávöxtunarkröfu.

Sundurliðun fjárfestingareigna	2025	2024
Staða 1.1.	13.200.000	12.750.000
Fjárfesting á tímabilinu	149.647	125.665
Matsbreyting tímabilsins	970.838	324.335
Staða 31.12.	14.320.485	13.200.000

Helstu forsendur virðislíkans	2025	2024
Áætluð meðalleiga fermetra á mánuði í kr.	5.724	5.270
Veginn fjármagnskostnaður án skattþörunar (WACC)	6,20%	6,16%

	2025		2024	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	987.414	(987.414)	937.525	(937.525)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	1.310.567	(1.113.249)	1.075.000	(1.051.000)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 4.389 millj. kr. (2024: 8.052 millj. kr.).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.819 millj. kr. í árslok 2025 (2024 1.837 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 14.320 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 13.200 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 7.695 millj. kr. (2024: 7.282 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 11.302 millj. kr. (2024: 10.988 millj. kr.).

11. Leigueign og leiguskuld

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga vegna lóða undir byggingar félagsins. Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör félagsins á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Í kjölfar þess að Heimar hf. keyptu félagið var gerð breyting á aðferðafræði við mat á leigueign. Áhrif breytingarinnar eru að eigið fé 1. janúar 2024 hækkaði um 122 millj. kr. og ekki er færð afskrift á leigueign en hún var 47 millj. kr. í ársreikningi 2024. Samanburðarfjárhæðir hafa verið leiðréttar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir undir byggingar 2025	Lóðir undir byggingar 2024
Leigueignir		
Staða 1.1.	2.272.459	2.010.113
Breyting á aðferðafræði við mat	0	152.288
Breyting vegna endurmats leiguskulda	194.451	110.058
Staða 31.12.	2.466.910	2.272.459
Leiguskuldir		
Staða 1.1.	(2.272.459)	(2.174.758)
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	(194.451)	(110.058)
Reiknaðir vextir ársins	0	(128.572)
Afborgun ársins	0	140.929
Staða 31.12.	(2.466.910)	(2.272.459)
Leiguskuld greinist þannig í efnahagsreikningi		
Næsta árs afborgun leiguskulda	0	139.741
Langtímahluti leiguskulda	2.466.910	2.132.719
Leiguskuldir 31.12.	2.466.910	2.272.460
Fjárhæðir í rekstrarreikningi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(146.781)	(128.572)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(146.781)	(128.572)
Fjárhæðir í sjóðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(146.781)	(140.929)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(146.781)	(140.929)

12. Áhöld og tæki

Áhöld og tæki greinast þannig:

	2025	2024
Bókfært verð 1.1	8.069	3.338
Keypt á árinu	0	5.627
Afskrift ársins	(956)	(896)
Heildarverð 31.12	7.113	8.069

Skýringar, frh.:

13. Eignarhlutir í dótturfélagi

Eignarhlutir í dótturfélagi greinast þannig:

31.12.2025	Eignar- hlutur	Samtals eignir	Samtals Skuldir	Áhrif dótturfélags	Bókfært verð
Gróska bílastæðahús ehf.	100%	20.531	376	7.988	20.135
31.12.2024					
Gróska bílastæðahús ehf.	100%	15.211	(3.044)	1.773	12.332

Félagið semur ekki samstæðuársreikning með dótturfélagi sínu til samræmis við 69. grein laga um ársreikninga, en félögin eru meðtalín í samstæðuársreikningi móðurfélagsins Heima hf.

14. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptakröfur	31.044	39.831
Aðrar skammtímakröfur	5.063	670
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	36.107	40.500

15. Eigið fé

(i) Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 2.089 þús. kr. í heild og skiptist það í tvo flokka. 8 þús. kr. í A-flokki og 2.081 þús. kr. í B-flokki.

(iii) Lögbundinn varasjóður

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um einkahlutfélög nr. 138/1994 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

(ii) Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé sýnir uppsafnaðan hagnað félagsins að fráðregnum arðgreiðslum, framlagi í lögbundinn varasjóð og á bundinn hlutdeildarreikning. Óráðstöfuðu eigin fé er unnt að úthluta í formi aðgreiðslna til hluthafa.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2026 vegna ársins 2025.

16. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2025	2024
Tekjuskattsskuldbinding 1.1.	387.635	340.643
Áhrif breytingar á útreikningi á leigueign - sjá skýringu 11	0	30.457
Áhrif samsköttunar	2.003	448
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	149.392	16.087
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	539.030	387.635

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattsskuldbinding frh.:

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði:	2025	2024
Fjárfestingareignir	972.266	748.233
Viðskiptakröfur	(19)	622
Gengismunur	(33)	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(433.184)	(361.220)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	539.030	387.635

Ójafnað skattalegt tap í árslok nam 2.176 millj. kr. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því að það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2025	2024
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	8.397	8.397
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	316.729	316.729
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til ársloka 2032	580.990	580.990
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2023, nýtanlegt til ársloka 2033	487.657	487.657
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2024, nýtanlegt til ársloka 2034	412.321	412.321
Yfirfæranlegt skattalegt tap ársins 2025, nýtanlegt til ársloka 2035	370.692	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	2.176.786	1.806.094

17. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	2025	2024
Vaxtaberandi skuldir 1.1.	8.051.522	7.940.665
Afborganir lána	(3.956.622)	(289.859)
Áfallnar verðbætur	294.277	400.716
Vaxtaberandi skuldir 31.12.	4.389.177	8.051.522
Skuldabréfaútgáfa (verðtryggð 1,2% vextir)	4.513.825	4.536.279
Verðtryggð lán	0	3.687.077
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar og affalla	(124.648)	(171.834)
Samtals vaxtaberandi skuldir	4.389.177	8.051.522
Næsta árs afborganir	(172.039)	(191.611)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	4.217.138	7.859.911

Afborganir af vaxtaberandi lánum greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2026/2025	172.039	191.611
Afborganir 2027/2026	172.039	287.887
Afborganir 2028/2027	172.039	287.887
Afborganir 2029/2028	3.873.060	3.544.772
Afborganir 2030/2029	0	3.739.365
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	4.389.177	8.051.522

Í lánasamningum koma fram ýmis fjárhagsleg skilyrði sem félög innan félagsins þurfa að uppfylla, svo sem um lágmarks eigið fé og skuldsetningarlutfall. Í árslok eru öll fjárhagsleg skilyrði lánasamninga uppfyllt.

Skýringar, frh.:

18. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2025	2024
Viðskiptaskuldir	46.168	126.292
Aðrar skammtímaskuldir	11.858	45.009
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	58.026	171.301

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum félagsins:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórn félagsins hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Móðurfélagið hefur yfirumsjón með áhættustýringu fyrir samstæðuna í heild. Frekari upplýsingar um áhættustýringuna er að finna í skýringum 20-24 í samstæðuársreikningi Heima hf. fyrir árið 2025.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna, starfsreglum og vel skilgreindum ferlum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur

a. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu.

Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 95 þús. kr. í árslok. og var sama fjárhæð gjaldfærð á árinu 2025. Fyrri eigendur færðu ekki niðurfærslu.

Hámarks lánsáhætta fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2025	2024
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	36.107	40.500
Krafa á tengda aðila	47.774	4.148
Handbært fé	92.652	11.308
Mesta mögulega tap samtals	176.533	55.957

Skýringar, frh.:

a. Lánsáhætta frh.:

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok

	2025		2024	
	Brúttóstaða	Niðurfærsla	Brúttóstaða	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	15.125	0	28.848	0
Gjaldfallið 0-30 dagar	1.500	0	7.004	0
Gjaldfallið 31-180 dagar	4.434	0	2.549	0
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	10.080	(95)	1.430	0
	31.139	(95)	39.831	0

Stjórnendur telja óverulega tapsáhættu vera í viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum vegna eðli krafna og viðskiptavina félagsins.

b. Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur, greinast þannig:

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samnings- bundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1-2 ár	Eftir 2-5 ár	Eftir meira en 5 ár
2025						
Vaxtaberandi skuldir	4.389.177	4.679.812	225.352	223.287	4.231.173	0
Skuldir við tengda aðila ..	5.296.770	5.296.770	0	5.296.770	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .	58.026	58.026	58.026	0	0	0
	9.743.973	10.034.608	283.378	5.520.057	4.231.173	0
2024						
Vaxtaberandi skuldir	9.078.855	10.441.484	849.255	1.355.375	8.236.854	0
Aðrar skammtímaskuldir .	171.301	171.301	171.301	0	0	0
	9.250.156	10.612.785	1.020.556	1.355.375	8.236.854	0

Félagið er með lóðarleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðarleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðarleiga á árinu 2025 var 147 millj. kr. (2024: 141 millj. kr.)

c. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2025	2024
Fjárskuldir verðtryggðar	(4.389.177)	(4.388.388)

Skýringar, frh.:

c. Markaðsáhætta frh.:

Vaxtaáhætta

Fjármálagerningar með breytilega vexti

	2025	2024
Handbært fé	92.652	11.308
Fjárskuldir verðtryggðar	0	(3.663.134)
	92.652	(3.651.826)

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörstegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði haft óveruleg áhrif á afkomu félagsins á árinu 2025.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 4.389 millj. kr. eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2025 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 44 millj. kr. fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Leigutekjur félagsins sem eru verðtryggðar í samningum mynda um 100% (2024: 100%) af leigutekjum félagsins.

Gangvirði

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi.

Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu verði.

	2025		2024	
	Bókfært		Bókfært	
	verð	Gangvirði	verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	4.389.177	4.132.000	8.051.522	7.794.345

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstegi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

d. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en lánsáhættu, markaðsáhættu og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

Til að draga úr rekstraráhættu í samstæðu Heima er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á. Engir starfsmenn eru í Grósku ehf. í árslok og sinna starfsmenn samstæðu Heima daglegum rekstri félagsins.

Skýringar, frh.:

20. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins, stjórn og forstjóri þess, dótturfélag, systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins. Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2025	2024
Krafa á systurfélag	49.776	4.148
Skuld við móðurfélag	5.296.770	1.027.333

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Vaxtagjöld við móðurfélag	(165.090)	(100.457)
Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(15.600)	(42.930)
Leigutekjur frá dótturfélagi	10.913	11.474
Leigutekjur frá systurfélagi	199.603	285.785