



FÍ Fasteignafélag s.lhf.
Ársreikningur 2018

FÍ Fasteignafélag s.lhf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Ártun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstremisýfirlit	8
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	9
- Reikningsskiðaaðferðir	10
- Rekstrarreikningur	13
- Efnahagsreikningur	15
- Áhættustýring	17
- Annað	20
Fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	21
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	22

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

FÍ Fasteignafélag silhf. er isenskt samlagshlutafélag sem tók til starfa í árslok 2012. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánstarfsemi og annar skyldur rekstur. Þar sem félagið er samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum sínum. Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., sem ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Félagið hefur skráð skuldbréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Ársreikningur FÍ Fasteignafélags silhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskiilstaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2018 að fjárhæð 404,4 m.kr. Rekstrartekjur námu 745,6 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 973,0 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kvikubanka hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 11,7 ma.kr. í lok árs 2018. Eigið fé félagsins nam 4,3 ma.kr. í árslok 2018 og eiginfjárlutfall var 37,1%.

Hlutafé félagsins nam 20,5 m.kr. þann 31. desember 2018. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 14 í upphafi árs en 13 í árslok. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður	15,9%	15,9%
LSR - A deild	11,9%	11,9%
Birta lífeyrissjóður	10,1%	10,1%
Stapi lífeyrissjóður	7,6%	7,6%
Söfnunarsjóður lífeyrissjóðna	7,1%	7,1%
Festa - lífeyrissjóður	7,1%	7,1%
LSR - B deild	8,0%	8,0%
Almenn lífeyrissjóðurinn	5,0%	5,0%
Lífsverk lífeyrissjóður	3,0%	3,0%
Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	2,5%	2,5%
Teknetin ehf.	2,0%	2,0%
FÍ Fasteignafélag GP ehf.	0,0%	0,0%
Samtals	100,0%	100,0%

Stjórn félagsins mun leggja fram tillögu um greiðslu arðs vegna reksturs ársins 2018 á aðalfundi félagsins 2019. Að öðru leyti vísar stjórnin til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og var unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt var af stjórn félagsins. Fjárfestingartímabil félagsins var upphaflega ákveðið þrjú ár frá 21. nóvember 2012 en þann 5. nóvember 2015 ákvað stjórn félagsins að framlengja það um eitt ár og lauk því 21. nóvember 2016 en þá hafði verið fjárfest í 11 fasteignum.

Eignasafn félagsins í árslok 2018 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veltungarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 473 þús.kr. Þann 31. desember 2018 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 46.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn FÍ Fasteignafélags silhf. leitað við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarhættayfirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

Fjállað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 34-42.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn Ófjárhagsleg upplýsingagjöf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra




Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2018 og rekstraráskomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2018.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2018 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 11. mars 2019.

Stjórn

Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa FÍ Fasteignafélags silhf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning FÍ Fasteignafélags silhf. („félagið“) fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginjányfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaáðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2018 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilaáðferða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðum um í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
Mat fjárfestingareigna Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok 2018 nam 11.131 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 482 millj. kr. Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskilaáðferð og falla allar Við yfirforum og matum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðstremyi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaáðferðinni og helstu forsendum í skýringu 28.	Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir: Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Við yfirforum og matum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarföstud eignanna því mikilvægar forsendur. Við skoðuðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.
Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umýslnu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 95,1 % af heildareignum félagsins. Þá eru allar fram allar upplýsingar sem reikningsskilaræglur kveða á um að skuli birta. Rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmattsérfræðinga KPMG á þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir því mikið á faglegt mat stjórnenda.	Við yfirforum útreikninga, með úrökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir. Við yfirforum skýringu í ársreikningi með tillit til þess að þær kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilaræglur kveða á um að skuli birta. Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmattsérfræðinga KPMG á Íslandi.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgð fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilaáðferða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra fyrirtækja og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegr vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanilagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beittum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötvu ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötvu ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samseri, folsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaáðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

Áritun óháðs endurskoðanda

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi þer okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glöega mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðaregina um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun ársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Sigríður Helga Sveinsdóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 11. mars 2019.

KPMG ehf.

Sigríður Helga Sveinsd.
Sigríður Sveinsdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2018	2017
Leigutekjur	12	745.618	708.921
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	13, 20	(146.329)	(134.802)
Hreinar rekstrartekjur		599.289	574.119
Umsýslubóknun	21	(94.748)	(89.175)
Annar rekstrarkostnaður	22	(13.158)	(10.767)
Rekstrarkostnaður		(107.906)	(99.942)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna		491.383	474.177
Matsbreytingar fjárfestingaegna	28	481.588	1.322.050
Rekstrarhagnaður		972.971	1.796.227
Fjármunatekjur		18.563	10.863
Fjármagnsgjöld		(587.108)	(470.191)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 25	(568.545)	(459.328)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		404.426	1.336.899
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 26	20	65

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2018	31.12.2017
Fjárfestingseignir	10, 27	11.131.107	10.641.820
Fastafjármunir samtals		11.131.107	10.641.820
Skuldabréf	0	0	3.458
Víðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	30	29.948	10.851
Handbært fé	9	542.721	379.393
Veltufjármunir samtals		572.670	393.702
Eignir samtals		11.703.777	11.035.522

Eigið fé og skuldir

Hlutafé	20.486	20.486	20.486
Yfirverðsreikningur	1.632.106	1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður	5.121	5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé	2.688.917	2.284.491	2.284.491
Eigið fé samtals	33	4.346.631	3.942.205
Vaxtaberandi skuldir	31	7.179.296	6.948.338
Langtímaskuldir		7.179.296	6.948.338
Skuldir við tengda aðila	45	110.461	61.361
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	32	67.389	83.618
Skammtímaskuldir		177.851	144.979
Eigið fé og skuldir samtals		11.703.777	11.035.522

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2018 til 31. desember 2018

	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirvörðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2018		20.486	5.121	1.632.106	2.284.491	3.942.205
Heildarafkoma ársins					404.426	404.426
Eigið fé 31. desember 2018		20.486	5.121	1.632.106	2.688.917	4.346.631

1. janúar 2017 til 31. desember 2017

	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirvörðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2017		20.486	5.121	1.632.106	947.592	2.605.306
Heildarafkoma ársins					1.336.899	1.336.899
Eigið fé 31. desember 2017		20.486	5.121	1.632.106	2.284.491	3.942.205

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstremisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2018	2017
Hagnaður ársins og heildarátkoma		404.426	1.336.899
Rekstrariðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(481.588)	(1.322.050)
Hrein fjármagnsgjöld	25	568.545	459.328
		491.383	474.177
Breytingar á rekstrartengdum eignum		(15.787)	1.013
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		(17.782)	18.126
		457.813	493.316
Innheimtar vaxtatekjur		18.563	10.863
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(354.449)	(345.981)
Handbært fé frá rekstri		121.927	158.198
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	27	(7.699)	(23.976)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		49.101	57.996
Fjárfestingahreyfingar		41.401	34.020
Handbært fé í upphafi árs		379.393	187.175
Breyting handbærs fjár		163.328	192.218
Handbært fé í árslok		542.721	379.393

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag silhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Borgartúni 25, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í atvinnuhúsnæði. Það var stofnað í árslok 2012 en hóf formlega starfsemi í ársbyrjun 2013. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðill heldur er skattlagt með eigendum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjórn félagsins staðfestu ársreikninginn með undirritun sinni þann 11. mars 2019.

2. Grundvöllur reikningsskiptanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskiptastaðla

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskiptastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

b. Félagið innleiddi í ársbyrjun nýja alþjóðlega reikningsskiptastaðla IFRS 9 Fjármálageringar og IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum. Innleiðingin hafði engin áhrif á félagið.

c. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestinga eignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.

d. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

e. Matstjórnenda í reikningsskiptunum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskiptastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskiptaáðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Mat stjórnenda hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestinga eigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 28 og 35-37.

f. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskiptaáðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálageringa og fjárfestinga eigna. Stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. vegna 3. stigs gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur, sem eru ógreinanlegar á markaði, og matsbreytingar. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatstjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýtir matsteymið upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskiptastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Við ákvörðun gangvirðis eigna eða skulda notar félagið markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er. Gangvirðið er flokkað í mismunandi stig eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsenda sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi flokkum:

- 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. afleiða af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkað á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og tægstu mikilvægar forsendur matsins. Félagið færir tilfærslur milli stiga í stigakerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 28.

Skýringar frh.

Reikningsskilaaðferðir

3. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendra mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Þegar stofnað er til skuldbindingar vegna fjáreigna eða fjárskulda eru þær flokkaðar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ákvörðun um flokkun fjármálageringa ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálageringa eftir upphaflega flokkun.

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

- a. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði
Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisýrnum þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtimákröfum og handbæru fé.
 - b. Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði
Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði eru skuldir með föstum eða útreiknanlegum afborgunum og föstum lánstíma, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. 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. Aðrar skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af lántökum og öðrum skuldum.
5. Fjáreignir
 - a. Skráning
Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálageringsins.
 - b. Afskráning
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. Hluta af framseldum fjáreignum sem stofnað er til eða haldið eftir af félaginu er sérgreint í efnahagsreikningi sem eign eða skuld.
 - c. Flokkun
Félagið flokkar allar fjáreignir sem Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði.
6. Fjárskuldir
 - a. Skráning
Lántökur, skuldabréf og víkjandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir, þ.m.t. skuldir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálageringsins.
 - b. Afskráning
Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldageringsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.
 - c. Flokkun
Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.
 7. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda
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 fyrirthugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Skýringar frh.

8. **Virðisrýmun fjáreigna**
 - a. **Almennt**

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýmun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um einn eða fleiri orðna atburði sem benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið. Dæmi um slíka atburði eru t.d. greiðsluvandráði eða gjaldþrot viðskiptavinar.
 - b. **Útreikningur**

Virðisrýmun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýmunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýmunar.
 - c. **Bökun**

Virðisrýmun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.
 - d. **Viðsnúningur**

Virðisrýmun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýmunin var færð. Viðsnúningur virðisrýmunar er færð í gegnum rekstrarreikning.
9. **Handbært fé**

Til handbærs fjár teist sjóður, bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða ásamt áföllum vöxtum og auðseljanlegar fjárfestingar með upphaflegan samningstíma skemmri en þrjú mánuðir.
10. **Fjárfestingaeignir**
 - a. **Skilgreining**

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna er að finna í skýringu 28.
 - b. **Skráning**

Í upphafi eru fjárfestingaeignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirlugaðra nota, þ.a.m. kostnaður 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 upptýlir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilaræglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.
 - c. **Breytingar á gangverði**

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.
 - d. **Afskráning**

Fjárfestingaeignir eru afskráðar við sölu eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái afhent verðmæti á móti. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (-tap) af fjárfestingareignum.
11. **Hlutafé**
 - a. **Almennt hlutafé**

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Þeinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádrægnum skattáhrifum.

Skýringar frh.

- 12. Tekjur**
- a. Leigutekjur
Leigutekjur er færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.
- b. Aðrar tekjur
Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.
- 13. Rekstrarkostnaður fjárfestinga**
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.
- 14. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**
- a. Fjármunatekjur
Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.
- b. Fjármagnsgjöld
Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, öðrum vaxtagjöldum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.
- c. Gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla
Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.
- 15. Tekjuskattur**
Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili en er skattlagt með eigendum sínum.
- 16. Hagnaður á hlut**
Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa, og vegns meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.
- 17. Starfsþáttayfirlit**
Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit.
- 18. Nýir reikningsskilastaðlar**
Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkaniir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða fyrr og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkaniir sem taka gildi eftir 1. janúar 2018, en heimilt er að taka upp fyrr.
- Félagið hefur innleitt nýjan staðal, IFRS 15, sem inniheldur nýja viðmiðun skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Áhrif á tekjur félagsins vegna innleiðingar staðalsins eru óverulegar.
- Félagið hefur innleitt nýjan staðal, IFRS 9, sem inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðanverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn leysir af holmi IAS 39: Skráning og mat og gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagæringum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Breytt flokkun fjáreigna mun ekki hafa veruleg áhrif á mat viðskiptakrafna, en við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap og byggja á líkindaútreikningi. Upptaka þessa staðals hefur óverulegar breytingar í för með sér fyrir félagið.
- Félaginu ber að innleiða reikningsskila staðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem félagið er leigutaki. Leigutaki færir nýtingarrétt til eignar, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign og skulid vegna framtíðarleigugreiðsina. Samkvæmt útreikningum er áætlað að leiguskuld sem verði 1. janúar 2019 muni nema 109 millj. kr. og á móti muni nýtingarréttur vera færður að fjárhæð 109 millj. kr. Endanleg áhrif staðalsins kunna að breytast þegar félagið birtir hálfársuppgjör fyrir árið 2019.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

19. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 2 til 25 ár.

Í árslok greinast óuppsejjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

Innan 1 árs	31.12.2018	31.12.2017
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára	563.805	724.865
Eftir meira en 5 ár	2.616.196	2.653.398
Samtals	2.094.779	2.636.821
	5.274.780	6.015.084

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2018	Leigutakar	31.12.2017
0-1% af heildarleigutekjum	6	2%	6	3%
1-5% af heildarleigutekjum	12	28%	12	28%
5-10% af heildarleigutekjum	6	38%	6	38%
10-20% af heildarleigutekjum	1	11%	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	1	21%	1	21%
Samtals	26	100%	26	100%

20. Rekstrar kostnaður fjárfestingareigna

Rekstrar kostnaður fjárfestingareigna sundurliðast sem hér segir:

Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	2018	2017
Víðhaldskostnaður	97.423	92.385
Tryggingar	36.323	31.852
Annar rekstrar kostnaður fjárfestingareigna	8.889	7.891
Samtals	3.694	2.673
	146.329	134.802

21. Umsýslubóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku banka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Kvika banki hf. annast áhættustýringu, hefur umsjón með viðhaldi fasteigna og annast samskipti við leigutaka, annast samskipti almennt m.a. upplýsinga- og skýslugjöf til hluthafa, skuldabréfaeigenda, kauphalla og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bóktaerðu virði eignasafns félagsins. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 45.

22. Annar rekstrar kostnaður

Annar rekstrar kostnaður sundurliðast sem hér segir:

Aðkeypt sérfræðþjónusta	2018	2017
Stjórnaraun og seta í fjárfestingaráði	6.013	4.964
Annar rekstrar kostnaður	5.609	4.951
Samtals	1.535	851
	13.158	10.767

23. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2018 nam 4,9 m.kr. (2017: 4,4 m.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

Skýringar frh.

24. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

Greiidd laun, hlunnindi og þóknar til stjórnar, fjárfestingaráðs og endurskoðunarnefndar sundurliðast sem hér segir:

	2018	2017
Sigurður Hannesson, fyrrverandi stjórnarformaður	167	109
Ásgeir H. Reykjfjörð, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	167	54
Ásgeir Baldurs, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	195	25
Hannes Frimann Hrólfsson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	167	0
Jóhannes Ari Arason, varastjórnarformaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.)	195	191
Björn Hjaltested Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs	1.338	1.302
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð	669	651
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð	669	651
Óskar Örn Ágústsson, fjárfestingarráð	223	651
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð	669	705
Soffía Gunnarsdóttir, varamaður í fjárfestingaráði	446	20
Arnar Ingi Einarsson, varamaður í fjárfestingaráði	22	0
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd	167	163
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd	150	109
Sveinn Hreinsson, framkvæmdastjóri	0	0
Samtals	5.246	4.630

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín, heldur fær laun frá Kviku banka hf.

25. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2018	2017
Vaxtatekjur	17.822	10.862
Aðrar fjármunatekjur	741	1
Samtals	18.563	10.863

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2018	2017
Vaxtagjöld	355.187	345.230
Verðbætur	226.851	120.111
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	3.919	4.069
Önnur fjármagnsgjöld	1.151	781
Samtals	587.108	470.191

26. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2018	2017
Hagnaður ársins	404.426	1.336.899
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegð meðaltal fjölda hluta á árinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	20	65

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

27. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurlíðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	31.12.2018	31.12.2017
Staða 1.1	8.144.641	8.120.665
Keypt	7.699	23.976
Kostnaðarverð samtals	8.152.340	8.144.641

Matsbreytingar

Staða 1.1	31.12.2018	31.12.2017
Matsbreytingar	2.497.179	1.175.129
	481.588	1.322.050
	2.978.767	2.497.179

Bókfært verð fasteigna og lóða	31.12.2018	31.12.2017
Fasteignamat mannvirkja og lóða	11.131.107	10.641.820
Brunabótamat fasteigna	5.911.750	5.316.700
Vátryggingarmat fasteigna	7.409.410	7.013.730
	9.366.593	8.644.087

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 43.

28. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeygna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

Við gangvirðismat fjárfestingaeygna er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsfiðei einstakra eigna byggt á gildandi leigusamningum. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekiútlæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsfiðeðisáætlun í líkaninu er til 12 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtrygðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 30) að viðbættu markaðsalagi og sérstöku álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars lítið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánsþæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsætningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,8% án skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafa lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 10,0% eða lækki um 8,4%.

Áætlad sjóðsfiðei tekur mið af fyrirliðgjandi leigusamningum og væntri brúun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsfiðei hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi um eignina.

Á móti áætlöðum tekjum af leigu hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrar-kostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Á móti áætlöðum tekjum af leigu hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrar-kostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall hvers leigurymis sé 100% á meðan á núverandi leigusamningur er í gildi en 97% nýting tukið við þegar hann verður endurnýjaður.

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

- Ávöxtunarkrafa lækkar (hækkar)
- Nýtingarhlutfall er hærra (læggra)
- Markaðsleiga að loknum samningstíma núgildandi samninga er hærrí (lægri) en vænst er

Mat á gangvirði fjárfestingaeygna félagsins fellur undir stig 3 í stígveldi gangvirðis.

29. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagerninga félagsins er metið jafnt bókfærðu virði þeirra og því ekki sýnt sérstaklega.

Skýringar frh.

30. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur sundurliðast sem hér segir:

Viðskiptakröfur	31.12.2018	31.12.2017
Fyrirfrangreiddur kostnaður	16.973	2.260
Aðrar skammtímaskröfur	5.397	4.747
Samtals	29.948	10.851

31. Vaxtaberandi skuldir

a. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028 en vextir eru greiddir ársfjórðungslega, í fyrsta sinn 1. ágúst 2014.

Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í skráningarlýsingu hans, sem m.a. er aðgengileg á heimasíðu félagsins (www.fffasteignir.is) og heimasíðu kauphallarinnar.

b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	31.12.2018	31.12.2017
Samtals	7.179.296	6.948.338
	7.179.296	6.948.338

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

32. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

Viðskiptaskuldir	31.12.2018	31.12.2017
Áfallnir vextir	3.344	26.646
Virðisaukaskattur	52.873	52.873
Aðrar skammtímaskuldir	1.773	4.100
Samtals	9.400	0
	67.389	83.618

33. Eigið fé

a. Hlutfé

Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	31.12.2018	31.12.2017
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	20.486	20.486
	3.324	3.324

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

Eigið fé	31.12.2018	31.12.2017
Eiginfjárlutfall	4.346.631	3.942.205
Innra virði	37,1%	35,7%
	212,2	192,4

c. Varasjóðir

Yfirverðsreikningur innbogaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

d. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður.

Skýringar frh.

Áhættustýring

34. Áhættustýring

- a. Markmið
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- b. Uppbygging
Stjórn FÍ Fasteignafélags silhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur fallið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

- c. Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættubætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

35. Útlánaáhætta

- a. Skilgreining
Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.
- b. Áhættubættir og stýring
Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrymnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

36. Hámarks útlánaáhætta

Mesta mögulega tap vegna útlánaáhættu er bólfært virði undirliggjandi fjáreigna. Það skiptist sem hér segir:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	31.12.2018	31.12.2017
Handbært fé	29.948	10.851
Samtals	542.721	379.393
	572.670	390.244

37. Virðisryrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	1.430	0	2.260	0
Vanskil 0 - 30 daga	5.430	0	0	0
Vanskil 30 - 90 daga	4.558	0	0	0
Vanskil 90 dagar og yfir	5.554	0	0	0
Samtals	16.973	0	2.260	0

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

38. Lausafjárahætta

- a. Skilgreining
Lausafjárahætta 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.
- b. Áhættubættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjaldddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjaldddaga og viðhefur vinnubroð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Skýringar frh.

39. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

Samningsbundinn eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda, að meðtöldum væntum vaxtagreiðslum, sundurliðast sem hér segir:

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
31.12.2018						
Fjáreignir						
Handbært fé	542.721				542.721	542.721
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	29.948				29.948	29.948
Samtals	572.670	0	0	0	572.670	572.670
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	360.291	360.291	1.080.873	8.917.202	10.718.657	7.179.296
Skuldir við tengda aðila	110.461				110.461	110.461
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	67.389				67.389	67.389
Samtals	538.142	360.291	1.080.873	8.917.202	10.896.507	7.357.147
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	34.528	(360.291)	(1.080.873)	(8.917.202)	(10.323.837)	(6.784.477)
31.12.2017						
Fjáreignir						
Handbært fé	379.393				379.393	379.393
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	10.851				10.851	10.851
Skuldabréf	3.458				3.458	3.458
Samtals	393.702	0	0	0	393.702	393.702
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	348.881	348.881	1.046.644	8.983.698	10.728.105	6.948.338
Skuldir við tengda aðila	61.361				61.361	61.361
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	83.618				83.618	83.618
Samtals	493.861	348.881	1.046.644	8.983.698	10.873.084	7.093.317
Hreinar fjárskuldir	(100.159)	(348.881)	(1.046.644)	(8.983.698)	(10.479.382)	(6.699.615)

Skýringar frh.

40. Markaðsáhhætta

- a. Skilgreining
Markaðsáhhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.
- b. Áhættuþættir og stýring
Markmið með stýringu markaðsáhhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáhhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

41. Fastvaxtaáhhætta

Vaxtaberandi fjáreignir og fjárskuldir greinast sem hér segir eftir endurákvörðunartíma vaxta:

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2018 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2017 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		542.721	542.721		379.393	379.393
Vaxtaberandi fjárskuldir	7.179.296		7.179.296	6.948.338		6.948.338
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(7.179.296)	542.721	(6.636.575)	(6.948.338)	379.393	(6.568.945)

Fjármálagerningar eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörsdegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

42. Rekstraráhhætta

- a. Skilgreining
Rekstraráhhætta 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 útlána-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarráttanna fyrirtækja. Rekstraráhhætta myndast við alla starfsemi félagsins.
- b. Áhættuþættir og stýring
Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhhættu 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 skraðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

43. Veðsetningar

Fjárfestingaæignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldbréfi útgefnu af félaginu. Þann 31. desember 2018 var bókfært virði fjárfestingaæignanna 11,1 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllum vöxtum 7,3 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldbréfisins. Nánari umfjöllun um skuldbréfaútgafuna er að finna í skýringu 31.

44. Innskattskvaðir

Á fjárfestingaæignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 480,1 m.kr. þann 31. desember 2018. Virðisaukaskattkvóð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

45. Tengdir aðilar

- a. Skilgreining
Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmann og framkvæmdastjóra sem tengdra aðila. Þá er Kvika banki hf., sem er óbeinn eigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.
- b. Viðskipti við tengda aðila
Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku banka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 21. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaraðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefnu af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	2018	2017
Húsaleigutekjur frá rekstraarfélagi og öðrum hluthafa þess	46.036	43.791
Umsýslubókun	90.168	85.134
Stjórnaraun	5.246	4.630
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	17.756	9.424
	31.12.2018	31.12.2017
Innstæður	533.270	379.393
Viðskiptaskuldir	110.461	61.361

46. Fjárfestingar

Þann 31. desember 2018 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

	Fermetrar
Staðsetning	
Arntmannsstígur 1, 101 Reykjavík	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	790
Ármdúli 1, 108 Reykjavík	2.599
Bankastræti 2, 101 Reykjavík	523
Bankastræti 7, 101 Reykjavík	811
Borgartún 25, 105 Reykjavík	4.859
Hverfisgata 103, 101 Reykjavík	4.221
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík	896
Vikurhvarf 3, 203 Kópavogi	3.056
Pverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 31. desember 2018 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

	31.12.2018
Eignasafnið flokkast sem hér segir:	38%
Skrifstofuhúsnæði	18%
Hótel	17%
Skóli	5%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	4%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%
	100%

47. Atburðir eftir lok reikningsárs

Engir atburðir sem vert er að skýra frá.

Stjórnarháttayfirlýsing

Í stjórn FÍ Fasteignafélags silhf. eru þrjú stjórnarmenn sem kjómur eru árlega á aðalfundi samkvæmt stjórnskipan félagsins. Í stjórn eru; Hannes Frímánn Hrólfsson sem er formaður stjórnar, Ásgeir Helgi Reykþjórd og Jóhann Ásgeir Baldurs sem eru meðstjórnendur. Stjórnarmenn eru allir starfsmenn Kviku banka hf. Í kjölfar stjórnskipunarbreytinga var kosið fjárfestingarráð FÍ Fasteignafélags silhf., sem í stíja fimm ráðsmenn. Þeir eru; Björn Hjaltested (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins), Gyfi Jónasson (starfsmaður hjá Festu Lífeyrissjóði), Jón Otti Jónsson (starfsmaður hjá Söfnunarsjóði lífeyrisréttinda), Soffía Gunnarsdóttir (starfsmaður hjá Birtu lífeyrissjóði) og Tómas Möller (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði verzlunarmanna). Formaður fjárfestingarráðs er Björn Hjaltested.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 30. apríl 2018. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, www.fifasteignir.is.

Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd sem í stíja Guðjón Ásmundsson, Jóhannes Ari Arason og Jón Guðni Kristjánsson. Á árinu 2018 voru haldnir 6 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hafa mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árs hlutareikningar eru til umfjöllunar.

Stjórn félagsins hefur til hlífðsjónar leiðbeinandi reglur um góða Stjórnarhætti fyrirtekið sem urðu til úr samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulíffinsins. Góðir stjórnarhættir eru nú aðgengilegir í 5. útgáfu frá maí 2015 á heimasíðu Verzlunarráðs Íslands, www.vi.is.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um FÍ Fasteignafélag silhf.

FÍ Fasteignir silhf. er fasteignafélag að mestu í eigu lífeyrissjóða. Félagið hefur það að markmiði að fjárfesta í vel staðsettu atvinnuhúsnæði sem fellur að fjárfestingarstefnu félagsins. Félagið nýtir sér góða þekkingu á fasteignamarkaði til að finna réttu fjárfestingartækifærin sem skila hluthöfum góðri ávöxtun.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og helstu gjöld þess eru rekstrarkostnaður fasteigna og fjármögnun félagsins.

Samfélagsleg ábyrgð og verkefni

Félagsins hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð með það að leiðarljósi að félagið hafi jákvæð áhrif á samfélagið og sé virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag.

Félagi skal viðhafa góða stjórnarhætti og fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Umhverfið

Félagið hefur setti sér umhverfisstefnu sem miðar fyrst og fremst að því að takmarka óþarfa pappírnotkun og stuðla að flokkun sorps. Framkvæmdastjóri félagsins vinnur eftir stefnunni og hefur hana til hlíðsjónar í starfi.

Starfsfólk

Þar sem að enginn starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu hefur félagið ekki sett sér stefnu um starfsmannamál eða starfskjarastefnu. Eini starfsmaður félagsins, framkvæmdastjórinn, gegnir stöðu sinni á grundvelli þjónustusamnings milli félagsins og Kviku banka hf.

Mannréttindi

Félagið leggur áherslu á að tryggja, eftir því sem félaginu er unnt, að eiga ekki í viðskiptum við aðila sem virða ekki mannréttindi.

Viðskiptasiðferði

Félagið leggur áherslu á vandaða og áreiðanlega upplýsingagjöf til viðskiptavina, hagsmunaaðila og eigenda.

Stjórnarhættir

Stjórn FÍ Fasteignafélags silhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttaýfirlýsingu félagsins sem er fylgiskjal með ársreikningi þess.