



FÍ Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2019

FÍ Fasteignafélag slhf.
Katrínartún 2
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	9
- Reikningsskilaaðferðir	10
- Rekstrarreikningur	13
- Efnahagsreikningur	15
- Áhættustýring	17
- Annað	20
Fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	22
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	23

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2019 að fjárhæð 505,4 m.kr. Rekstrartekjur námu 773,8 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,1 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kvikubanka hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 12,2 ma.kr. í lok árs 2019. Eigið fé félagsins nam 4,6 ma.kr. í árslok 2019 og eiginfjárlutfall var 37,4%.

Hlutafélag félagsins nam 20,5 m.kr. þann 31. desember 2019. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 13 í upphafi árs og 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 lífeyrissjóðinga	7,1%	7,1%
Festa - lífeyrissjóður	7,1%	7,1%
LSR - B deild	8,0%	8,0%
Almennir lífeyrissjóðir	5,0%	5,0%
Lífsvæði lífeyrissjóðinga	3,0%	3,0%
Brú lífeyrissjóðinga starfsmanna sveitarfélaga	2,5%	2,5%
Teknetín ehf.	2,0%	2,0%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2020 vegna rekstrar ársins 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 2019 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

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

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 503 þús.kr. Þann 31. desember 2019 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 45.

Horfur í starfsumhverfinu

Á tímabilinu frá viðmiðunardegi ársreikningsins og fram að undirritun hans hefur það gerst að heimsfaraldur hefur geisad þar sem fólk hefur veikt og eftir atkvæmi látist vegna kórónaveiru sem ber heitið COVID 19. COVID 19 veiran hefur breiðst hratt út um heiminn og hefur nú þegar haft víðtæk efnahagsleg áhrif samhliða mikilli lækun á verði hlutabréfa, ásamt takmörkunum á ferðum fólks milli landa. Við undirritun er erfitt að meta áhrif faraldursins á rekstur félagsins en ljóst er að núverandi ástand, sem á sér ekki fordæmi, mun hafa mikil áhrif á öll fyrirtæki í landinu sem og almenning. Sú þróun sem verið hefur undanfarnar vikur mun án efa veikja greiðslugetu fjölda fyrirtækja í landinu og þar með talið einhverja af mótaðilum félagsins. Óljóst er hversu lengi faraldurinn mun geisa en um tímabundið ástand er að ræða, eftir sem áður munu áhrifin verða umtalsverð dragist faraldurinn á langinn. Hugsanlegt er að á næstu misserum þurfi að beita varúðarfæslum við mat á eignum félagsins en slíkt liggur ekki fyrir að svo stöddu. Félagið hefur hins vegar sterka lausafjárstöðu og getur mætt umtalsverðum þörfum um t.a.m. greiðslufresti án þess að það hafi áhrif á getu félagsins til þess að standa við sínar skuldbindingar næstu 12-18 mánuði. Hver sem þróunin verður að þá mun félagið leitast við að hámarka virði fjárfestinga sinna ásamt því að horfa til samfélagslegra þátta við úrlausn mála gagnvart mótaðilum sínum.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. 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. 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 stjórnararháttafirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 33-41.

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 2019 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2019.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt 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 2019 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 17. apríl 2020.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

Hannes Frímann Hrólfsson

Sveinn Hreinsson

Jóhann Ásgeir Baldurs

Jóhannes Ari Arason

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa FÍ Fasteignafélags slhf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning FÍ Fasteignafélags slhf. („félagið“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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 í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlumum 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
<p>Mat fjárfestingareigna</p> <p>Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok 2019 nam 11.851 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 608 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum í skýringu 27.</p> <p>Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 97,4 % af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir því mikið á faglegt mat stjórnenda.</p>	<p>Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:</p> <p>Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægur forsendur.</p> <p>Við skoðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.</p> <p>Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir. Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tillit til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.</p> <p>Við endurskoðum á matinu nutum við aðstoðar verðmattsérfræðinga KPMG á Íslandi.</p>

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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 hæfilegri 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 samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðum 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 uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur fallið í sér samsæri. fólun. að einhveriu sé viliandi 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 reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

Áritun óháðs endurskoðanda

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna 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 ber 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 glögga 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 siðareglna um óháði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óháði 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 vega 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, 17. apríl 2020.

KPMG ehf.

Sigríður Helga Sveinsdóttir

Þorgils Óttar Mathiesen

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2019	2018
Leigutekjur	12	773.795	745.618
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 19	(143.782)	(146.329)
Hreinar rekstrartekjur		630.013	599.289
Umsýslubóknun	20	(98.190)	(94.748)
Annar rekstrarkostnaður	21	(12.363)	(13.158)
Afskrift krafna	36	(70.547)	0
Rekstrarkostnaður		(181.099)	(107.906)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		448.914	491.383
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	27, 46	608.186	481.588
Rekstrarhagnaður		1.057.100	972.971
Fjármunatekjur		12.334	18.563
Fjármagnsgjöld		(564.026)	(587.108)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 24	(551.692)	(568.545)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		505.408	404.426
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 25	25	20

Skýringar á bls. 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2019	31.12.2018
Fjárfestingaeignir	10, 26, 46	11.850.595	11.131.107
Fastafjármunir samtals		11.850.595	11.131.107
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29	51.624	29.948
Handbært fé	9	264.558	542.721
Veltufjármunir samtals		316.182	572.670
Eignir samtals		12.166.777	11.703.777
Eigið fé og skuldir			
Hlutafé		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé		2.894.326	2.688.917
Eigið fé samtals	32	4.552.039	4.346.631
Vaxtaberandi skuldir	30	7.368.243	7.173.171
Leiguskuldbinding	46	104.020	0
Langtímaskuldir		7.472.263	7.173.171
Skuldir við tengda aðila	44	59.434	110.461
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31	83.040	73.514
Skammtímaskuldir		142.475	183.975
Eigið fé og skuldir samtals		12.166.777	11.703.777

Skýringar á bls. 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2019 til 31. desember 2019	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2019	20.486	5.121	1.632.106	2.688.917	4.346.631
Heildarafkoma ársins				505.408	505.408
Greiddur arður á hlut kr. 14,6				(300.000)	(300.000)
Eigið fé 31. desember 2019	20.486	5.121	1.632.106	2.894.326	4.552.039

1. janúar 2018 til 31. desember 2018	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- 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

Skýringar á bls. 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2019	2018
Hagnaður ársins og heildarafkoma		505.408	404.426
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(608.186)	(481.588)
Hrein fjármagnsgjöld	24	571.980	568.545
		469.202	491.383
Breytingar á rekstrartengdum eignum		(21.528)	(15.787)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		(36.962)	(17.782)
		410.713	457.813
Innheimtar vaxtatekjur		12.334	18.563
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(342.901)	(354.449)
Handbært fé frá rekstri		80.145	121.927
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	26	(7.281)	(7.699)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(51.027)	49.101
Fjárfestingahreyfingar		(58.308)	41.401
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		(300.000)	0
Fjármögnunarhreyfingar		(300.000)	0
Handbært fé í upphafi árs		542.721	379.393
Breyting handbærs fjár		(278.163)	163.328
Handbært fé í árslok		264.558	542.721

Skýringar á bls. 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Katrínartúni 2, 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 skattaðili heldur er skattlagt með eigendum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu ársreikninginn með undirritun sinni þann 17. apríl 2020.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

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

Félagið innleiddi í ársbyrjun nýjan alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 16 Leigusamningar, sjá nánar í skýringu 46.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. 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.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða 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. 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 fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 27 og 34-36.

e. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga og fjárfestingaeigna. 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 verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýtir matsteymið upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (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. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu 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 27.

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 erlendri 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 fjármálagerninga ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerninga 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 virðisryrningun þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum 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 fjármálagerningsins.
- 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 fjármálagerningsins.
- b. Afskráning
Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.
- c. Flokkun
Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

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 fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Skýringar frh.

8. Virðisrýrnun fjáreigna

a. Almennt

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun 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. greiðsluvandræði eða gjaldþrot viðskiptavinar.

b. Útreikningur

Virðisrýrnun 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 virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhattueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

c. Bókun

Virðisrýrnun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.

d. Viðsnúningur

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Viðsnúningur virðisrýrnunar er færð í gegnum rekstrarreikning.

9. Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður, bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða ásamt áföllnum 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 27.

b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra 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 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. 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. Hlutfé

a. Almennt hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum 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 fjárfestingaefna

Rekstrarkostnaður fjárfestingarefna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar 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.

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 vegins 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. Tveir leigutakar greiða meira en 10% af heildarleigutekjum.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

18. 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 óuppsęjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2019	31.12.2018
Innan 1 árs	772.627	563.805
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára	2.872.662	2.616.196
Eftir meira en 5 ár	2.034.471	2.094.779
Samtals	5.679.760	5.274.780

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2019	Leigutakar	31.12.2018
0-1% af heildarleigutekjum	10	3%	6	3%
1-5% af heildarleigutekjum	13	33%	12	28%
5-10% af heildarleigutekjum	5	30%	6	38%
10-20% af heildarleigutekjum	1	11%	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	1	23%	1	21%
Samtals	30	100%	26	100%

19. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2019	2018
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	108.338	97.423
Viðhaldskostnaður	19.781	36.323
Tryggingar	9.855	8.889
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	5.809	3.694
Samtals	143.782	146.329

20. 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 skýrslugjöf til hluthafa, skuldabréfaeigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 44.

21. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2019	2018
Aðkeypt sérfræðipjónusta	6.543	6.013
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði	5.156	5.609
Annar rekstrarkostnaður	663	1.535
Samtals	12.363	13.158

22. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2019 nam 4,7 m.kr. (2018: 4,9 m.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

Skýringar frh.

23. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

Greidd laun, hlunnindi og þóknanir til stjórnar, fjárfestingaráðs og endurskoðunarnefndar sundurliðast sem hér segir:

	2019	2018
Sigurður Hannesson, fyrrverandi stjórnarformaður	0	167
Ásgeir H. Reyk fjörð, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	56	167
Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	84	195
Hannes Frímánn Hrólfsson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	167	167
Jóhannes Ari Arason, varastjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.)	195	195
Björn Hjaltsted Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs	1.338	1.338
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð	669	669
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð	669	669
Óskar Örn Ágústsson, fjárfestingarráð	0	223
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð	669	669
Soffía Gunnarsdóttir, varamaður í fjárfestingaráði	669	446
Arnar Ingi Einarsson, varamaður í fjárfestingaráði	0	22
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd	167	167
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd	150	150
Samtals	4.833	5.246

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín, heldur fær laun frá Gamma Capital Management ehf. sem er dótturfélag Kviku banka hf.

24. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2019	2018
Vaxtatekjur	11.944	17.822
Aðrar fjármunatekjur	390	741
Samtals	12.334	18.563

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2019	2018
Vaxtagjöld	365.359	355.187
Verðbætur	193.880	226.851
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	3.683	3.919
Önnur fjármagnsgjöld	1.104	1.151
Samtals	564.026	587.108

25. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2019	2018
Hagnaður ársins	505.408	404.426
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut, í krónum	25	20

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

26. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigugeignir lóðir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2019	11.131.107	109.161	11.240.269
Viðbætur á árinu	7.281	0	7.281
Breyting vegna endurmat leiguskulda	0	(5.142)	(5.142)
Matsbreyting tímabilsins	608.186	0	608.186
Staða 31.12.2019	11.746.575	104.020	11.850.595
Bókfært verð			
Staða 1.1.2018	10.641.820	0	10.641.820
Viðbætur á árinu	7.699	0	7.699
Matsbreytingar ársins	481.588	0	481.588
Staða 31.12.2018	11.131.107	0	11.131.107
		31.12.2019	31.12.2018
Bókfært verð fasteigna og lóða		11.850.595	11.131.107
Fasteignamat mannvirkja og lóða		6.130.150	5.911.750
Brunabótamat fasteigna		8.251.760	7.409.410
Vátryggingarmat fasteigna		10.082.725	9.366.583

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 42.

27. Matsbreytingar fjárfestinga eigna

Fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestinga eigna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

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

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun 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 verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 30) að viðbættu markaðsálagi og sérstöku álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars litið 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% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,01% að teknu tilliti til skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 13% eða lækki um 11%. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 5,52%.

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

Á móti áætlunum 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 rekstrarkostnaðar, 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 taki við þegar hann verður endurnýjaður.

Gangvirði fjárfestinga eigna myndi hækka (lækka) ef:

- Ávöxtunarkrafa lækkar (hækkar)
- Nýtingarhlutfall er hærra (lægra)
- Markaðsleiga að loknum samningstíma nógildandi samninga er hærri (lægri) en vænst er

Mat á gangvirði fjárfestinga eigna félagsins fellur undir stig 3 í stigveldi gangvirðis.

Skýringar frh.

28. Gangvirði fjármálagerninga

Til fjármálagerninga teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, hlutafé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir. Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald.

29. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur	25.768	16.973
Fyrirframgreiddur kostnaður	5.805	5.397
Virðisaukaskattur	9.665	0
Aðrar skammtímakröfur	10.386	7.579
Samtals	51.624	29.948

30. 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.fifasteignir.is) og heimasíðu kauphallarinnar.

b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2019	31.12.2018
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	7.375.944	7.179.296
Samtals	7.375.944	7.179.296

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

31. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptaskuldir	1.544	3.344
Áfallnir vextir	60.573	58.998
Virðisaukaskattur	8.094	1.773
Aðrar skammtímaskuldir	12.830	9.400
Samtals	83.040	73.514

32. Eigið fé

a. Hlutafé

	31.12.2019	31.12.2018
Útgefið hlutafé samkvæmt samþykktum	20.486	20.486
Óútgefið hlutafé samkvæmt samþykktum	3.324	3.324

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	31.12.2019	31.12.2018
Eigið fé	4.552.039	4.346.631
Eiginfjárlutfall	37,4%	37,1%
Innra virði	222,2	212,2

c. Yfirverðsreikningur eigin fjár

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

d. Lögbundinn varasjóður

Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð. Við færslu í lögbundinn varasjóð skal ráðstafa 10% af hagnaði ársins þar til 10% af nafnverði hlutfjár er náð og eftir það 5% af hagnaði ársins þar til 25% af nafnverði hlutfjár er náð. Eftir það er ekki krafist frekari færslu í lögbundinn varasjóð.

e. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé sýnir uppsafnaðan hagnað félagsins að frádregnu framlagi í lögbundinn varasjóð og arðgreiðslum.

Skýringar frh.

Áhættustýring

33. 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 slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.
- c. Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
- Útlánaáhætta
 - Lausafjáraáhætta
 - Markaðsáhætta
 - Rekstraráhætta

34. 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. Viðskiptamenn eru krafðir um húsaleiguábyrgðir.
- b. Áhættuþættir 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 virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

35. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	51.624	29.948
Handbært fé	264.558	542.721
Samtals	316.182	572.670

36. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	999	(266)	1.430	0
Vanskil 0 - 30 daga	10.245	(5.038)	5.430	0
Vanskil 30 - 90 daga	8.955	(5.020)	4.558	0
Vanskil 90 dagar og yfir	35.846	(19.954)	5.554	0
Samtals	56.046	(30.278)	16.973	0

Á árinu nemur afskrift krafna 70,2 millj.kr. Þar af nemur varúðarfærsla 30,3 millj.kr vegna krafna sem talin er hætta á að tapist en endanlegar afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu nema 40,2 millj.kr.

37. Lausafjáraáhætta

- a. Skilgreining
Lausafjáraáhætta 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. Áhættuþættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjástöðu 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 ásamt því að hafa aðgang að utanaðkomandi fjármögun.

Skýringar frh.

38. 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
31.12.2019						
Fjáreignir						
Handbært fé	264.558				264.558	264.558
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	51.624				51.624	51.624
Samtals	316.182	0	0	0	316.182	316.182
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	369.199	368.935	1.106.806	8.762.218	10.607.159	7.368.243
Skuldir við tengda aðila	59.434				59.434	59.434
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	83.040				83.040	83.040
Samtals	511.674	368.935	1.106.806	8.762.218	10.749.634	7.510.718
Hreinar fjárskuldir	(195.492)	(368.935)	(1.106.806)	(8.762.218)	(10.433.452)	(7.194.536)
31.12.2018						
Fjáreignir						
Handbært fé	542.721				542.721	542.721
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	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	7.173.171
Skuldir við tengda aðila	110.461				110.461	110.461
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	73.514				73.514	73.514
Samtals	544.266	360.291	1.080.873	8.917.202	10.902.632	7.357.147
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	28.403	(360.291)	(1.080.873)	(8.917.202)	(10.329.962)	(6.784.477)

Skýringar frh.

39. Markaðsáætta

a. Skilgreining

Markaðsáætta 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 markaðsáætlu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætlu 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 vaxtaáættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

40. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2019 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2018 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		264.558	264.558		542.721	542.721
Vaxtaberandi fjárskuldir	7.375.944		7.375.944	7.179.296		7.179.296
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(7.375.944)	264.558	(7.111.386)	(7.179.296)	542.721	(6.636.575)

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

41. Rekstraráætta

a. Skilgreining

Rekstraráætta 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 lausafjáráættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætta myndast við alla starfsemi félagsins.

b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráættu 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.

Skýringar frh.

Annað

42. Veðsetningar

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 2019 var bókfært virði fjárfestingaeygnanna 11,9 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 7,5 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 30.

43. Innskattskvaðir

Á fjárfestingaeygnum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 464,4 m.kr. þann 31. desember 2019. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

44. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengda 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 20. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	2019	2018
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi	48.068	46.036
Umsýsluþóknun	93.973	90.168
Stjórnarlaun	4.833	5.246
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	11.739	17.756
	31.12.2019	31.12.2018
Innstæður	254.811	533.270
Viðskiptaskuldir	59.434	110.461

45. Fjárfestingar

Þann 31. desember 2019 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	790
Ármúli 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
Víkurbær 3, 203 Kópavogi	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 31. desember 2019 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	31.12.2019
Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%
	100%

Skýringar frh.

46. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningskil

Félagið hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2019. 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 leigueign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Félagið hefur innleitt IFRS 16 miðað við aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 109 millj. kr. Uptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé félagsins 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Félagið hefur beitt IFRS 16 á þá samninga sem voru skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 við árslok 2018. Hins vegar er skilgreiningunni í IFRS 16 beitt á alla nýja leigusamninga frá og með 1.1.2019.

Félagið færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla 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 er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldar.

Leigusamningar þar sem félagið er leigusali:

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki veruleg áhrif á samninga þar sem félagið er leigusali.

Við mat á leigueign og leiguskuld er áætlað að leiguskuld 1. janúar 2019 nemi 109 millj. kr. og á móti nýtingarréttur að fjárhæð 109 millj. kr.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
Leigueignir:	
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	(5.142)
Staða 31.12.2019	<u>104.020</u>
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	(5.142)
Staða 31.12.2019	<u>104.020</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0

47. Atburðir eftir lok reikningsárs

Á tímabilinu frá viðmiðunardegi ársreikningsins og fram að undirritun hans hefur það gerst að heimsfaraldur hefur geisað þar sem fólk hefur veikt og eftir atvikum látist vegna kórónaveiru sem ber heitið COVID 19. COVID 19 veiran hefur breiðst hratt út um heiminn og hefur nú þegar haft víðtæk efnahagsleg áhrif samhliða mikilli lækkun á verði hlutabréfa, ásamt takmörkunum á ferðum fólks milli landa. Við undirritun er erfitt að meta áhrif faraldursins á rekstur félagsins en ljóst er að núverandi ástand, sem á sér ekki fordæmi, mun hafa mikil áhrif á öll fyrirtæki í landinu sem og almenning. Sú þróun sem verið hefur undanfarnar vikur mun án efa veikja greiðslugetu fjölda fyrirtækja í landinu og þar með talið einhverja af mótaðilum félagsins. Óljóst er hversu lengi faraldurinn muni geisa en um tímabundið ástand er að ræða, eftir sem áður munu áhrifin verið umtalsverð dragist faraldurinn á langinn. Hugsanlegt er að á næstu misserum þurfi að beita varúðarfæslum við mat á eignum félagsins en slíkt liggur ekki fyrir að svo stöddu. Félagið hefur hins vegar sterka lausafjárstöðu og getur mætt umtalsverðum þörfum um t.a.m. greiðslufresti án þess að það hafi áhrif á getu félagsins til þess að standa við sínar skuldbindingar næstu 12-18 mánuði. Hver sem þróunin verður að þá mun félagið leitast við að hámarka virði fjárfestinga sinna ásamt því að horfa til samfélagslegra þátta við úrlausn mála gagnvart mótaðilum sínum.

Stjórnarháttayfirlýsing

Í stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. eru þrjú stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi samkvæmt stjórnskipan félagsins. Í stjórn eru; Hannes Frímánn Hrólfsón sem er formaður stjórnar, Jóhann Ásgeir Baldurs og Jóhannes Ari Arason sem eru meðstjórnendur, Ásgeir Helgi Reykþjörð sagði sig úr stjórn félagsins þann 11. júlí 2019. Í kjölfar stjórnskipunarbreytinga var kosið fjárfestingarráð FÍ fasteignafélags slhf., sem í sitja fimm ráðsmenn. Þeir eru; Björn Hjaltested (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins), Gylfi 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 8. apríl 2019. 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 sitja Guðjón Ásmundsson, Jóhannes Ari Arason og Jón Guðni Kristjánsson. Á árinu 2019 voru haldnir 3 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 hliðsjónar leiðbeinandi reglur um góða Stjórnarhætti fyrirtækja sem urðu til úr samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulífsins. Góðir stjórnarhættir eru nú aðgengilegir í 5. útgáfu frá maí 2015 á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands, www.vi.is.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um FÍ fasteignafélag slhf.

FÍ Fasteignir slhf. 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 hliðsjónar í starfi.

Starfsfólk

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

Mannréttindi

Félagið virðir almenn mannréttindi og 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 slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinulífsins gáfu út í júní 2015. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins sem er fylgiskjal með ársreikningi þess.

Undirritunarsíða

Hannes Frímann Hrólfsen

Jóhann Ásgeir Baldurs

Jóhannes Ari Arason

Sveinn Hreinsson

Sigríður Helga Sveinsdóttir

Þorgils Óttar Mathiesen