



FÍ Fasteignafélag slhf.
Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2020

FÍ Fasteignafélag slhf.
Katrínartún 2
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	3
Efnahagsreikningur	4
Eiginfjárfirlit	5
Sjóðstremisýfirlit	6
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	7
- Reikningsskilaaðferðir	8
- Rekstrarreikningur	11
- Efnahagsreikningur	12
- Áhættustýring	14
- Annað	16

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.

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

Rekstur og fjárhagsstaða

Tap varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 13,4 m.kr. Rekstrartekjur námu 352,2 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 287,1 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kviku banka hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 12,2 ma.kr. þann 30. júní 2020. Eigið fé félagsins nam 4,5 ma.kr. þann 30. júní 2020 og eiginfjárhlutfall var 37,1%.

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 þann 30. júní 2020 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%
Annæð	9%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 502 þús.kr. Þann 30. júní 2020 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 43.

Horfur í starfsumhverfinu

Fordæmalausar aðstæður hafa skapast í efnahagslífinu á árinu 2020 vegna COVID-19 faraldursins. Veiran hefur breiðst hratt út um heiminn og hefur nú þegar haft viðtæk efnahagsleg áhrif og takmarkanir á ferðir fólks milli landa. Vegna áhrifa faraldursins hefur greiðslugeta fjölda fyrirtækja í landinu veikt og þar á meðal eru viðskiptavinir félagsins. Erfitt er á þessari stundu að meta hver endanleg áhrif COVID-19 faraldursins verða á rekstur félagsins, þá er óljóst hversu lengi þessi faraldur og áhrif hans muni vara. Hugsanlegt er að á næstu misserum þurfi að auka við varuðarfærslur við mat á eignum félagsins en slíkt liggur ekki fyrir að svo stöddu. Unnið hefur verið að sértekum lausnum með þeim viðskiptavinum sem lent hafa í fjárhagsferiðleikum vegna faraldursins og áfram verður unnið með þeim að lausn vandans. 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 viðskiptavinum sínum.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 30-39.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

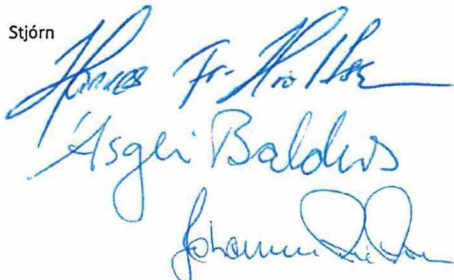
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2020 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2020.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn 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.

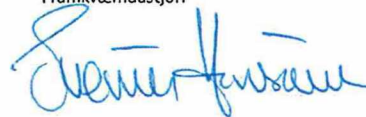
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2020.

Stjórn



Framkvæmdastjóri



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

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

Reykjavík, 28. ágúst 2020.

KPMG ehf.



Sigríður Helga Sveinsdóttir



Þorgils Óttar Mathiesen

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkoma

	Skýringar	6m 2020	6m 2019
Leigutekjur	12	352.222	365.677
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 18	(67.732)	(79.326)
Hreinar rekstrartekjur		284.490	286.351
Umsýsluþóknun	19	(46.790)	(44.781)
Annar rekstrarkostnaður	20	(4.517)	(3.979)
Afskrift krafna	34	(14.869)	0
Rekstrarkostnaður		(66.176)	(48.760)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		218.314	237.591
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	24, 44	68.812	229.310
Rekstrarhagnaður		287.126	466.900
Fjármunatekjur		2.577	8.898
Fjármagnsgjöld		(303.071)	(302.255)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 21	(300.495)	(293.357)
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		(13.369)	173.543
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 22	(1)	8

Skýringar á bls. 7 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2020	31.12.2019
Fjárfestingaeignir	10, 23, 44	11.921.396	11.850.595
Fastafjármunir samtals		11.921.396	11.850.595
Áfallnar óinnheimtar tekjur	33	63.557	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	26	43.851	51.624
Handbært fé	9	220.967	264.558
Veltufjármunir samtals		328.375	316.182
Eignir samtals		12.249.771	12.166.777
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé		2.880.957	2.894.326
Eigið fé samtals	29	4.538.670	4.552.039
Vaxtaberandi skuldir	27	7.483.759	7.368.243
Leiguskuldbinding	44	101.570	104.020
Langtímaskuldir		7.585.329	7.472.263
Skuldir við tengda aðila	42	46.447	59.434
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	28	79.325	83.040
Skammtímaskuldir		125.772	142.475
Eigið fé og skuldir samtals		12.249.771	12.166.777

Skýringar á bls. 7 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2020 til 30. júní 2020	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2020	20.486	5.121	1.632.106	2.894.326	4.552.039
Heildarafkoma tímabilsins				(13.369)	(13.369)
Eigið fé 30. júní 2020	20.486	5.121	1.632.106	2.880.957	4.538.670

1. janúar 2019 til 30. júní 2019	Hlutfé	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 tímabilsins				173.543	173.543
Eigið fé 30. júní 2019	20.486	5.121	1.632.106	2.862.460	4.520.174

Skýringar á bls. 7 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2020	6m 2019
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		(13.369)	173.543
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaegna		(68.812)	(229.310)
Hrein fjármagnsgjöld	21	329.570	313.646
		247.389	257.879
Breytingar á rekstrartengdum eignum		(55.785)	(58.846)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		(32.597)	5.893
		159.007	204.926
Innheimtar vaxtatekjur		2.577	8.898
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(187.748)	(181.595)
Handbært fé (til rekstrar) frá rekstri		(26.164)	32.229
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaignum	23	(4.439)	(830)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(12.988)	(65.016)
Fjárfestingahreyfingar		(17.427)	(65.846)
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		0	(300.000)
Fjármögnunarhreyfingar		0	(300.000)
Handbært fé í upphafi árs		264.558	542.721
Breyting handbærs fjár		(43.592)	(333.617)
Handbært fé í lok tímabilsins		220.967	209.104

Skýringar á bls. 7 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

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 eignum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu árslutareikninginn með undirritun sinni þann 28. ágúst 2020.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), 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
Árshlutareikningurinn 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
Árshlutareikningur 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 árslutareiknings 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 24 og 31-34.

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 24.

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 uppgjörstegi. 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 fjármálagerna ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerna 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 virðisrýrnun 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 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 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 lánsáhættueinkennum 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 24.

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 fjárfestingaeigna

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.

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 hlutfé.

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. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2020	6m 2019
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	59.331	62.465
Viðhaldskostnaður	3.080	10.728
Tryggingar	4.533	4.626
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	787	1.507
Samtals	67.732	79.326

19. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kvik banka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Kvik 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.

20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2020	6m 2019
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	4.146	3.302
Annar rekstrarkostnaður	372	677
Samtals	4.517	3.979

21. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2020	6m 2019
Vaxtatekjur	2.464	8.650
Aðrar fjármunatekjur	112	248
Samtals	2.577	8.898

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2020	6m 2019
Vaxtagjöld	187.748	181.595
Verðbætur	112.686	118.220
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	2.009	1.841
Önnur fjármagnsgjöld	628	599
Samtals	303.071	302.255

22. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2020	6m 2019
(Tap) hagnaður tímabilsins	(13.369)	173.543
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegð meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	(1)	8

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

23. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigueignir lóðir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	11.746.575	104.020	11.850.595
Viðbætur á árinu	4.439	0	4.439
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(2.450)	(2.450)
Matsbreyting tímabilsins	68.812	0	68.812
Staða 30.6.2020	11.819.826	101.570	11.921.396
Bókfært verð			
Staða 1.1.2019	11.131.107	109.161	11.240.269
Viðbætur á árinu	7.281	0	7.281
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(5.142)	(5.142)
Matsbreytingar ársins	608.186	0	608.186
Staða 31.12.2019	11.746.575	104.020	11.850.595
		30.6.2020	31.12.2019
Bókfært verð fasteigna og lóða		11.921.396	11.850.595
Fasteignamat mannvirkja og lóða		6.130.150	6.130.150
Brunabótamat fasteigna		8.252.340	8.251.760
Vátryggingarmat fasteigna		10.374.704	10.082.725

Fjárfestingaeignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 40.

24. Matsbreytingar fjárfestingaeigna

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

Við gangvirðismat fjárfestingaeigna er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna byggt á gildandi leigusamningum. Innfalið 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 11 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 14% eða lækki um 10%. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 5,5%.

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 núgildandi 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 hvernig 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 fjárfestingaeigna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

Skýringar frh.

25. 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.

26. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur	10.288	25.768
Fyrirframgreiddur kostnaður	13.335	5.805
Virðisaukaskattur	8.227	9.665
Aðrar skammtímakröfur	12.001	10.386
Samtals	43.851	51.624

27. 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:

	30.6.2020	31.12.2019
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	7.492.395	7.375.944
Samtals	7.492.395	7.375.944

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

28. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2020	31.12.2019
Viðskiptaskuldir	7.919	1.544
Áfallnir vextir	61.509	60.573
Virðisaukaskattur	(0)	8.094
Aðrar skammtímaskuldir	9.897	12.830
Samtals	79.325	83.040

29. Eigið fé

a. Hlutafé

	30.6.2020	31.12.2019
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

	30.6.2020	31.12.2019
Eigið fé	4.538.670	4.552.039
Eiginfjárlutfall	37,1%	37,4%
Innra virði	221,6	222,2

c. Yfirverðsreikningur eigin fjár

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

d. Lögbundinn varasjóður

Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutafjár 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 hlutafjár er náð og eftir það 5% af hagnaði ársins þar til 25% af nafnverði hlutafjár 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

30. 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

31. 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.

32. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	43.851	51.624
Handbært fé	220.967	264.558
Samtals	264.818	316.182

33. Áfallnar óinnheimtar tekjur

Efnahagsleg áhrif Covid-19 faraldursins hafa haft áhrif á greiðslugetu leigutaka. Félagið hefur komið til móts við aðstæður leigutaka sem þess þurftu með því að fresta innheimtu leigutekna vegna apríl, maí og júní. Kröfur vegna þessa eru færðar á meðal áfallinna óinnheimtra tekna.

34. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Áldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2020		31.12.2019	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	598	0	999	(266)
Vanskil 0 - 30 daga	2.534	0	10.245	(5.038)
Vanskil 30 - 90 daga	2.039	0	8.955	(5.020)
Vanskil 90 dagar og yfir	20.117	(15.000)	35.846	(19.954)
Samtals	25.288	(15.000)	56.046	(30.278)

Á árinu nemur afskrift krafna 14,9 millj.kr. sem er varúðarniðurfærsla vegna krafna sem talin er hættu á að tapist. Endanlega afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu nemur 29,7 millj.kr. sem búið var að varúðarfæra fyrir.

35. 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 lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum ásamt því að hafa aðgang að utanaðkomandi fjármögum.

Skýringar frh.

36. 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
30.6.2020						
Fjáreignir						
Handbært fé	220.967				220.967	220.967
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskuldir	43.851				43.851	43.851
Samtals	264.818	0	0	0	264.818	264.818
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	377.194	377.277	1.131.830	8.771.679	10.657.979	7.483.759
Skuldir við tengda aðila	46.447				46.447	46.447
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	79.325				79.325	79.325
Samtals	502.967	377.277	1.131.830	8.771.679	10.783.752	7.609.531
Hreinar fjárskuldir	(238.149)	(377.277)	(1.131.830)	(8.771.679)	(10.518.934)	(7.344.714)
31.12.2019						
Fjáreignir						
Handbært fé	264.558				264.558	264.558
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskuldir	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)

37. Markaðsáætla

a. Skilgreining

Markaðsáætla 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 markaðsáættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætla þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendra 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.

38. Fastvaxtaáætla

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2020 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2019 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		220.967	220.967		264.558	264.558
Vaxtaberandi fjárskuldir	7.492.395		7.492.395	7.375.944		7.375.944
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(7.492.395)	220.967	(7.271.428)	(7.375.944)	264.558	(7.111.386)

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

39. Rekstraráætla

a. Skilgreining

Rekstraráætla 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 lausafjáráætlu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráætla 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 áættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

40. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefnu af félaginu. Þann 30. júní 2020 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 11,9 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 7,6 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 27.

41. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 430,1 m.kr. þann 30. júní 2020. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

42. 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 19. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf 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

	6m 2020	6m 2019
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi	3.607	23.596
Umsýslubóknun	46.790	44.781
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	2.464	8.584
	30.6.2020	31.12.2019
Innstæður	208.605	195.877
Viðskiptaskuldir	46.447	59.434

43. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2020 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
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 30. júní 2020 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	30.6.2020
Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%
	100%

Skýringar frh.

44. Leiguskuldbinding

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.

Leigugeignir 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:

Leigugeignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
Leigugeignir:	
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	(2.450)
Staða 30.6.2020	<u>101.570</u>
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	(5.142)
Staða 31.12.2019	<u>104.020</u>
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	(2.450)
Staða 30.6.2020	<u>101.570</u>
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	(5.142)
Staða 31.12.2019	<u>104.020</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0