



FÍ Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2020

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	18
- Annað	21
Fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	24

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 eigendum 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 reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2020 að fjárhæð 139,2 m.kr. Rekstrartekjur námu 593,2 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 776,2 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kviku banka hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 12,6 ma.kr. í lok árs 2020. Eigið fé félagsins nam 4,7 ma.kr. í árslok 2020 og eiginfjárhlutfall var 37,2%.

Hlutafélag félagins nam 20,5 m.kr. þann 31. desember 2020. 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 lífeyrissjóðanna	7,1%	7,1%
Festa - lífeyrissjóður	7,1%	7,1%
LSR - B deild	8,0%	8,0%
Almenni lífeyrissjóðurinn	5,0%	5,0%
Lífsvirk lífeyrissjóður	3,0%	3,0%
Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	2,5%	2,5%
Teknetín ehf.	2,0%	2,0%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2021 vegna rekstrar ársins 2020. 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 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%
Annað	9%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 518 þús.kr. Þann 31. desember 2020 voru 92% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 46.

Horfur í starfsumhverfinu

Rekstur félagsins árið 2020 litaðist mjög af áhrifum COVID-19 faraldursins. Viðskiptavinir sem treysta á tekjur frá ferðamönnum urðu fyrir þungu höggi og endurspeglast það í tekjusakmrætti og afkomu félagsins en fjárhagsstaða félagsins er áfram sterk.

Unnið hefur verið að úrlausn þeirra vandamála sem upp hafa komu í samvinnu við viðskiptavinum og búið er að endursemjast við þá aðila sem urðu hvað harðast fyrir barðinu á faraldrinum, jafnframt hafa verið gerðir samningar við nýja viðskiptavinum. Þegar líður á árið 2021 er gert ráð fyrir bættum hag fyrirtækja í ferðaþjónustu og félagi í tengdum rekstri.

Félagið mun eftir sem áður 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. hefur sett sér það markmið 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 stjórnararháttafyrirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 33-42.

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 2020 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2020.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 29. apríl 2021.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

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 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2020 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, 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.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Grundvöllur álits

Við endurskoðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð félaginu við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur við stofnun félagsins þann 27. nóvember 2012 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfelld síðan þá.

Lykilþættir endurskoðunar

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

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
Mat fjárfestingareigna	
<p>Vísað er til skýringa 10, 26 og 27.</p> <p>Bókfært verð fjárfestingareigna í árslok 2020 nam 12.292 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 439 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum í skýringum.</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 verulega á faglegt mat stjórnenda.</p>	<p>Við nutum aðstoðar verðmatsfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkon og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:</p> <p>Farið var yfir reiknilíkan félagsins og lag var mat á það í heild.</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 mikilvægar forsendur.</p> <p>Við skoðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.</p> <p>Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.</p> <p>Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tillit til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.</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.

Áritun óháðs endurskoðanda

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum 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 falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- 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, 29. apríl 2021.

KPMG ehf.

Sigríður Helga Sveinsdóttir

Þorgils Óttar Mathiesen

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2020	2019
Leigutekjur	12	593.233	773.795
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 19	(137.206)	(143.782)
Hreinar rekstrartekjur		456.028	630.013
Umsýslubóknun	20	(99.218)	(98.190)
Annar rekstrarkostnaður	21	(19.634)	(12.363)
Afskrift krafna	37	131	(70.547)
Rekstrarkostnaður		(118.721)	(181.099)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		337.307	448.914
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	27, 47	438.897	608.186
Rekstrarhagnaður		776.203	1.057.100
Fjármunatekjur		2.959	12.334
Fjármagnsgjöld		(639.936)	(564.026)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 24	(636.977)	(551.692)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		139.227	505.408
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 25	7	25

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2020	31.12.2019
Fjárfestingaeignir	10, 26, 47	12.291.932	11.850.595
Fastafjármunir samtals		12.291.932	11.850.595
Áfallnar óinnheimtar tekjur	36	35.746	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29	48.700	51.624
Handbært fé	9	240.296	264.558
Veltufjármunir samtals		324.742	316.182
Eignir samtals		12.616.674	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		3.033.552	2.894.326
Eigið fé samtals	32	4.691.266	4.552.039
Vaxtaberandi skuldir	30	7.628.981	7.368.243
Leiguskuldbinding	47	99.121	104.020
Langtímaskuldir		7.728.101	7.472.263
Skuldir við tengda aðila	45	110.600	59.434
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31	86.707	83.040
Skammtímaskuldir		197.307	142.475
Eigið fé og skuldir samtals		12.616.674	12.166.777

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2020 til 31. desember 2020	Hlutafé	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 ársins				139.227	139.227
Eigið fé 31. desember 2020	20.486	5.121	1.632.106	3.033.552	4.691.266

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				(300.000)	(300.000)
Eigið fé 31. desember 2019	20.486	5.121	1.632.106	2.894.326	4.552.039

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2020	2019
Hagnaður ársins og heildarafkoma		139.227	505.408
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaegna		(438.897)	(608.186)
Hrein fjármagnsgjöld	24	660.713	571.980
		361.043	469.202
Breytingar á rekstrartengdum eignum		(32.822)	(21.528)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		(50.214)	(36.962)
		278.007	410.713
Innheimtar vaxtatekjur		2.959	12.334
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(349.055)	(342.901)
Handbært fé (til rekstrar) frá rekstri		(68.088)	80.146
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaignum	26	(7.339)	(7.281)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		51.166	(51.027)
Fjárfestingahreyfingar		43.826	(58.308)
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		0	(300.000)
Fjármögnunarhreyfingar		0	(300.000)
Handbært fé í upphafi árs		264.558	542.721
Breyting handbærs fjár		(24.262)	(278.163)
Handbært fé í árslok		240.296	264.558

Skýringar á bls. 9 til 22 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 29. apríl 2021.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.
- Grundvöllur matsaðferða
Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.
- 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.
- 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 34-37.

- 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 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 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 fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Innan 1 árs	539.935	772.627
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára	1.787.486	2.872.662
Eftir meira en 5 ár	721.747	2.034.471
Samtals	3.049.168	5.679.760

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2020	Leigutakar	31.12.2019
0-1% af heildarleigutekjum	6	2%	10	3%
1-5% af heildarleigutekjum	12	27%	13	33%
5-10% af heildarleigutekjum	6	40%	5	30%
10-20% af heildarleigutekjum	2	32%	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	0	0%	1	23%
Samtals	26	100%	30	100%

19. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2020	2019
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	112.578	108.338
Viðhaldskostnaður	13.706	19.781
Tryggingar	9.775	9.855
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	1.147	5.809
Samtals	137.206	143.782

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 45.

21. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2020	2019
Aðkeypt sérfræðipjónusta	11.943	6.543
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði	5.909	5.156
Annar rekstrarkostnaður	1.782	663
Samtals	19.634	12.363

22. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðend á árinu var eftirfarandi:

	2020	2019
Endurskoðun ársreiknings og könnun árshlutareiknings	4.437	4.395
Önnur þjónusta	673	332
Samtals	5.110	4.727

Skýringar frh.

23. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2020	2019
Ásgeir H. Reyk fjörð, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	0	56
Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	223	84
Hannes Frímánn Hrólfsson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	446	167
Jóhannes Ari Arason, varastjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.)	446	195
Björn Hjaltsted Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs	1.338	1.338
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð	669	669
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð	669	669
Davíð Rúdólfsson, fjárfestingaráð	446	0
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð	223	669
Soffía Gunnarsdóttir, varamaður í fjárfestingaráði	669	669
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd	223	167
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd	200	150
Samtals	5.552	4.833

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:

	2020	2019
Vaxtatekjur	2.761	11.944
Aðrar fjármunatekjur	199	390
Samtals	2.959	12.334

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2020	2019
Vaxtagjöld	374.779	365.359
Verðbætur	260.083	193.880
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	3.909	3.683
Önnur fjármagnsgjöld	1.164	1.104
Samtals	639.936	564.026

25. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2020	2019
Hagnaður ársins	139.227	505.408
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	7	25

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

26. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigugeignir lóðir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	11.746.575	104.020	11.850.595
Viðbætur á árinu	7.339	0	7.339
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(4.899)	(4.899)
Matsbreyting tímabilsins	438.897	0	438.897
Staða 31.12.2020	12.192.811	99.121	12.291.932
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
		31.12.2020	31.12.2019
Bókfært verð fasteigna og lóða		12.291.932	11.850.595
Fasteignamat mannvirkja og lóða		6.247.850	6.130.150
Brunabótamat fasteigna		8.560.480	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 43.

27. 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. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkaníð byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 13 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtrygðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 30) að viðbættu 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 5,5%. Sjá töflu hér fyrir neðan áhrif næmnisgreiningar fyrir WACC að teknu tilliti til skattaáhrifa:

Sviðsmyndir	Breyting í				
	WACC	WACC	Niðurstaða	Breyting	Breyting í %
Neikvæð	-0,5%	4,5%	13.803	1.610	13,2%
Óbreytt	0,0%	5,0%	12.193	0	0,0%
Jákvæð	0,5%	5,5%	10.912	-1.281	-10,5%

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirbyggjandi 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 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 fjárfestingaeigna myndi hækka (lækka) ef:

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

Mat á gangvirði fjárfestingaeigna 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur	23.623	25.768
Fyrirframgreiddur kostnaður	6.150	5.805
Virðisaukaskattur	8.261	9.665
Aðrar skammtímakröfur	10.666	10.386
Samtals	48.700	51.624

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:

	31.12.2020	31.12.2019
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	7.628.981	7.368.243
Samtals	7.628.981	7.368.243

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	31.12.2020	31.12.2019
Afborganir 2021	0	0
Afborganir 2022	0	0
Afborganir 2023	0	0
Afborganir 2024	0	0
Afborganir 2025	0	0
Afborganir 2026 eða síðar	7.628.981	7.368.243
Samtals	7.628.981	7.368.243

31. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2020	31.12.2019
Viðskiptaskuldir	13.478	1.544
Áfallnir vextir	62.687	60.573
Virðisaukaskattur	0	8.094
Aðrar skammtímaskuldir	10.542	12.830
Samtals	86.707	83.040

Skýringar frh.

32. Eigið fé

a. Hlutfé

	31.12.2020	31.12.2019
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	20.486	20.486
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	3.324	3.324

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	31.12.2020	31.12.2019
Eigið fé	4.691.266	4.552.039
Eiginfjárlutfall	37,2%	37,4%
Innra virði	229,0	222,2

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 áhættupætti:
- 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. Áhættupættir 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	48.700	51.624
Handbært fé	240.296	264.558
Áfallnar óinnheimtar tekjur	35.746	0
Samtals	324.742	316.182

36. 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. Leigutekjur tekjufærast í samræmi við vænta innheimtu og kröfur vegna þessa eru færðar á meðal áfallinna óinnheimtra tekna.

37. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	21.291	0	999	(266)
Vanskil 0 - 30 daga	0	0	10.245	(5.038)
Vanskil 30 - 90 daga	0	0	8.955	(5.020)
Vanskil 90 dagar og yfir	2.332	0	35.846	(19.954)
Samtals	23.623	0	56.046	(30.278)

Endanlega afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu nema 30,1 millj.kr. en á árinu 2019 hafði verið færð varúðarfærsla að fjárhæð 30,3 millj.kr.

38. 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. Áhættupættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjáraástöðu 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 fyrirjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum ásamt því að hafa aðgang að utanaðkomandi fjármögun.

Skýringar frh.

39. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
31.12.2020						
Fjáreignir						
Handbært fé	240.296				240.296	240.296
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	48.700				48.700	48.700
Áfallnar óinnheimtar tekjur	35.746				35.746	35.746
Samtals	324.742	0	0	0	324.742	324.742
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	385.238	385.891	1.157.673	8.779.023	10.707.826	7.628.981
Skuldir við tengda aðila	110.600				110.600	110.600
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	86.707				86.707	86.707
Samtals	582.546	385.891	1.157.673	8.779.023	10.905.133	7.826.288
Hreinar fjárskuldir	(257.803)	(385.891)	(1.157.673)	(8.779.023)	(10.580.391)	(7.501.546)
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)

40. Markaðsáhætta

a. Skilgreining

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

Skýringar frh.

41. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2020 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2019 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		240.296	240.296		264.558	264.558
Vaxtaberandi fjárskuldir	7.628.981		7.628.981	7.368.243		7.368.243
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(7.628.981)	240.296	(7.388.685)	(7.368.243)	264.558	(7.103.685)

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

42. Rekstraráhætta

a. Skilgreining

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

b. Áhættuþættir og stýring

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

43. Veðsetningar

Fjárfestingaeignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 2020 var bókfært virði fjárfestingaeygna 12,3 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 30.

44. Innskattskvaðir

Á fjárfestingaeygnum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 439,8 m.kr. þann 31. desember 2020. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

45. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, 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

	2020	2019
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi	3.607	48.068
Umsýsluþóknun	99.218	93.973
Stjórnarlaun	5.552	4.833
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	2.761	11.739
	31.12.2020	31.12.2019
Innstæður	229.754	254.811
Viðskiptaskuldir	110.600	59.434

46. Fjárfestingar

Þann 31. desember 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
Víkurbær 3, 203 Kópavogi	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 31. desember 2020 voru 92% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	31.12.2020
Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%
	100%

Skýringar frh.

47. 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.

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:

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
Leigueignir:	
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	<u>(4.899)</u>
Staða 31.12.2020	<u>99.121</u>
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	<u>(5.142)</u>
Staða 31.12.2019	<u>104.020</u>
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	<u>(4.899)</u>
Staða 31.12.2020	<u>99.121</u>
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	<u>(5.142)</u>
Staða 31.12.2019	<u>104.020</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0

Stjórnarháttayfirlýsing

FÍ fasteignafélag slhf. leggur áherslu á góða stjórnarhætti og hefur til hliðsjónar leiðbeinandi reglur um góða stjórnarhætti fyrirtækja sem gefin eru út af Viðskiptaráðs Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland. Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja eru nú aðgengilegir í 5. útgáfu frá maí 2015 á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is. (6. útgáfa tekur gildi þann 1. júlí 2021)

Í stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. eru þrír stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi samkvæmt stjórnskipan félagsins. Í stjórn sitja Hannes Frímann Hrólfsen sem er formaður stjórnar, Jóhann Ásgeir Baldurs og Jóhannes Ari Arason sem eru meðstjórnendur.

Á árinu 2020 voru haldnir 8 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 árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 7. maí 2020. 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 2020 hélt endurskoðunarnefnd félagsins fjóra fundi.

Í fjárfestingarráð FÍ fasteignafélags slhf. eru fimm aðalmenn og tveir til vara, kosið er árlega í ráðið á aðalfundi félagsins samkvæmt stjórnskipan þess. Í ráðinu eru þau Björn Hjaltested Gunnarsson (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins), Davíð Rúdólfsson (starfsmaður hjá Gildi 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.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um FÍ fasteignafélag slhf.

FÍ Fasteignir slhf. er fasteignafélag í eigu ellefu lífeyrissjóða og eins einkafjárfestis. Eignasafn félagsins samanstendur af vel staðsettu atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Starfsemi félagsins felst í útleigu, rekstri og viðhaldi á fasteignum þess.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur en helstu kostnaðarliðir eru vaxtagjöld, fasteignagjöld, tryggingar, viðhaldi og endurbætur. Félagið leitast við að leigja fasteignir sínar til traustra leigutaka.

Samfélagsleg ábyrgð og verkefni

Stjórn 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.

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

Umhverfið

Félagið leggur áherslu á að lágmarka þau neikvæðu umhverfisáhrif sem starfsemi þess hefur í för með sér og hefur því lagt áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri. Samhliða hefur félagið lagt að leigutökum sínum og húsfélögum þeirra að sýna samfélagslega ábyrgð og stuðla að sjálfbærni og vistvænum rekstri á þeim rekstrarþáttum fasteigna félagsins er snúa að þeim. Í þessu sambandi er einkum horft til bættrar orku- og vatnsnýtingar, endurvinnslu úrgangs og að minnka kolefnislosun.

Mannauður

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

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 fer eftir öllum lögum og reglum sem um starfsemi þess gilda. Gott viðskiptasiðferði og heiðarleg og réttisýn viðskipti eru höfð að leiðarljósi í rekstrinum. 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 atvinnulífsins hafa gefið út. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins sem er fylgiskjal með ársreikningi þess.