



FÍ Fasteignafélag slhf.
Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2021

FÍ Fasteignafélag slhf.
Katrínartún 2
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Áritun óháðs endurskoðanda	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	3
Efnahagsreikningur	4
Eiginfjárfirlit	5
Sjóðstreymisyfirlit	6
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	7
- Reikningsskilaaðferðir	8
- Rekstrarreikningur	11
- Efnahagsreikningur	12
- Áhættustýring	15
- Annað	18

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Fí Fasteignafélag slhf. er íslenskt samlagshlutfélag 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 samlagshlutfélag 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.

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

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 84,3 m.kr. Rekstrartekjur námu 300,6 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 470,5 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kvik eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 12,8 ma.kr. þann 30. júní 2021. Eigið fé félagsins nam 4,8 ma.kr. þann 30. júní 2021 og eiginfjárlutfall var 37,2%.

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 2021 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 531 þús.kr. Þann 30. júní 2021 voru 95,6% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 43.

Horfur í starfsumhverfinu

Áhrif COVID-19 faraldursins á félagið hafa farið hægt dvínandi eftir því sem líðið hefur á árið 2021 en hafa þó töluverð áhrif á tekjur þess fyrri hluta ársins. Væntingar standa til að tekjustreymi félagsins komist í eðlilegt horf seinni hluta ársins og í lok árs verði áhrif faraldursins á tekjur þess orðnar hverfandi.

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 alþjóðlega reikningsskilastaðla og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2021 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg 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 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2021.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árslutareikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins 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. 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 árslutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2021 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, 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.

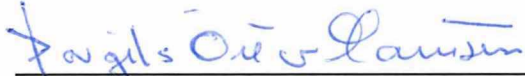
Sigríður Helga Sveinsdóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á könnun árslutareikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 27. ágúst 2021.

KPMG ehf.



Sigríður Helga Sveinsdóttir



Þorgils Óttar Mathiesen

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2021	6m 2020
Leigutekjur	12	300.567	352.222
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 18	(77.642)	(67.732)
Hreinar rekstrartekjur		222.925	284.490
Umsýsluþóknun	19	(57.663)	(46.790)
Annar rekstrarkostnaður	20	(3.780)	(4.517)
Afskrift krafna	34	(937)	(14.869)
Rekstrarkostnaður		(62.381)	(66.176)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		160.544	218.314
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	24, 44	309.948	68.812
Rekstrarhagnaður		470.492	287.126
Fjármunatekjur		192	2.577
Fjármagnsgjöld		(386.432)	(303.071)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 21	(386.240)	(300.495)
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		84.252	(13.369)
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 22	4	(1)

Skýringar á bls. 7 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2021	31.12.2020
Fjárfestingaeignir	10, 23, 44	12.599.546	12.291.932
Fastafjármunir samtals		12.599.546	12.291.932
Áfallnar óinnheimtar tekjur	33	46.131	35.746
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	26	21.247	48.700
Handbært fé	9	170.656	240.296
Veltufjármunir samtals		238.034	324.742
Eignir samtals		12.837.580	12.616.674
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		3.117.804	3.033.552
Eigið fé samtals	29	4.775.518	4.691.266
Vaxtaberandi skuldir	27	7.819.542	7.628.981
Leiguskuldbinding	44	96.786	99.121
Langtímaskuldir		7.916.328	7.728.101
Skuldir við tengda aðila	42	48.370	110.600
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	28	97.364	86.707
Skammtímaskuldir		145.734	197.307
Eigið fé og skuldir samtals		12.837.580	12.616.674

Skýringar á bls. 7 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2021 til 30. júní 2021	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2021	20.486	5.121	1.632.106	3.033.552	4.691.266
Heildarafkoma tímabilsins				84.252	84.252
Eigið fé 30. júní 2021	20.486	5.121	1.632.106	3.117.804	4.775.518

1. janúar 2020 til 30. júní 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 tímabilsins				(13.369)	(13.369)
Eigið fé 30. júní 2020	20.486	5.121	1.632.106	2.880.957	4.538.670

Skýringar á bls. 7 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2021	6m 2020
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		84.252	(13.369)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(309.948)	(68.812)
Hrein fjármagnsgjöld	21	386.240	300.495
		160.544	218.314
Breytingar á rekstartengdum eignum		17.068	(55.785)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		7.876	(3.522)
		185.488	159.007
Innheimtar vaxtatekjur		192	2.577
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(193.091)	(187.748)
Handbært fé til rekstrar		(7.410)	(26.164)
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	23	0	(4.439)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(62.230)	(12.988)
Fjárfestingahreyfingar		(62.230)	(17.427)
Handbært fé í upphafi árs		240.296	264.558
Breyting handbærs fjár		(69.640)	(43.592)
Handbært fé í lok tímabilsins		170.656	220.967

Skýringar á bls. 7 til 19 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 eigendum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu árs hlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2021.

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.

b. Grundvöllur matsaðferða

Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeygnir 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 árs hlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvörðanir, 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 fjárfestingaeygna 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 fjárfestingaeygna. 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 reikningsskilastaða (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 fáanlegum 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 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 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 virðisryrnun 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 lagaegur 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. Almenn

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. Almenn 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 fjárfestingaeygna

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 hlutafé.

17. Starfspáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfspátt og birtir því ekki starfspáttayfirlit. Tveir leigutakar greiða meira en 10% af heildarleigutekjum.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

18. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2021	6m 2020
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	57.754	59.331
Viðhaldskostnaður	9.522	3.080
Tryggingar	5.508	4.533
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	4.857	787
Samtals	77.642	67.732

19. Umsýslubóknun

Félagið hefur framselt þjónustusamning sinn við Kvik banka hf. til Kvik eignastýringar hf. sem annast nú daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér áhættustýringu, umsjón með viðhaldi fasteigna og annast samskipti við leigutaka, 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 42.

20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2021	6m 2020
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	3.715	4.146
Annar rekstrarkostnaður	65	372
Samtals	3.780	4.517

21. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2021	6m 2020
Vaxtatekjur	174	2.464
Aðrar fjármunatekjur	18	112
Samtals	192	2.577

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2021	6m 2020
Vaxtagjöld	192.715	187.748
Verðbætur	190.728	112.686
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	2.330	2.009
Önnur fjármagnsgjöld	659	628
Samtals	386.432	303.071

22. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2021	6m 2020
Hagnaður (tap) tímabilsins	84.252	(13.369)
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegjð meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	4	(1)

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

23. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigugæignir lóðir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	12.192.811	99.121	12.291.932
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(2.334)	(2.334)
Matsbreyting tímabilsins	309.948	0	309.948
Staða 30.6.2021	12.502.759	96.786	12.599.546
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)
Matsbreytingar ársins	438.897	0	438.897
Staða 31.12.2020	12.192.811	99.121	12.291.932
		30.6.2021	31.12.2020
Bókfært verð fasteigna og lóða		12.599.546	12.291.932
Fasteignamat mannvirkja og lóða		6.247.850	6.247.850
Brunabótamat fasteigna		8.560.480	8.560.480
Vátryggingarmat fasteigna		10.374.704	10.374.704

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

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 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 veginn ávöxtunarkrafa (WACC) er 4,99% að teknu tilliti til skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafa 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 WACC	Breyting í		Í millj. kr.		
	WACC	WACC	Niðurstaða	Breyting	Breyting í %
Neikvæð	-0,5%	4,5%	14.154	1.651	13,2%
Óbreytt	0,0%	5,0%	12.503	0	0,0%
Jákvæð	0,5%	5,5%	11.190	-1.313	-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 áætluðum tekjum af leigu hverrar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstaráætlun. 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.

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:

	30.6.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur	6.643	23.623
Fyrirframgreiddur kostnaður	879	6.150
Virðisaukaskattur	9.532	8.261
Aðrar skammtímakröfur	4.194	10.666
Samtals	21.247	48.700

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:

	30.6.2021	31.12.2020
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	7.819.542	7.628.981
Samtals	7.819.542	7.628.981

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2021	31.12.2020
Afborganir 2022	0	0
Afborganir 2023	0	0
Afborganir 2024	0	0
Afborganir 2025	0	0
Afborganir 2026	0	0
Afborganir 2027 eða síðar	7.819.542	7.628.981
Samtals	7.819.542	7.628.981

28. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2021	31.12.2020
Viðskiptaskuldir	22.335	13.478
Áfallnir vextir	64.237	62.687
Aðrar skammtímaskuldir	10.791	10.542
Samtals	97.364	86.707

Skýringar frh.

29. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2021	31.12.2020
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

	30.6.2021	31.12.2020
Eigið fé	4.775.518	4.691.266
Eiginfjárlutfall	37,2%	37,2%
Innra virði	233,1	229,0

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 hlutfélög 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

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:

	30.6.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	21.247	48.700
Handbært fé	170.656	240.296
Áfallnar óinnheimtar tekjur	46.131	35.746
Samtals	238.034	324.742

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

34. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2021		31.12.2020	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	5.844	0	21.291	0
Vanskil 0 - 30 daga	389	0	0	0
Vanskil 30 - 90 daga	394	0	0	0
Vanskil 90 dagar og yfir	15	0	2.332	0
Samtals	6.643	0	23.623	0

Á tímabilinu nemur afskrift krafna 937 þús. kr.

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 fjármögun.

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
30.6.2021						
Fjáreignir						
Handbært fé	170.656				170.656	170.656
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	21.247				21.247	21.247
Áfallnar óinnheimtar tekjur	46.131				46.131	46.131
Samtals	238.034	0	0	0	238.034	238.034
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	393.255	393.349	1.180.046	8.752.011	10.718.661	7.819.542
Skuldir við tengda aðila	48.370				48.370	48.370
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	97.364				97.364	97.364
Samtals	538.989	393.349	1.180.046	8.752.011	10.864.395	7.965.276
Hreinar fjárskuldir	(300.955)	(393.349)	(1.180.046)	(8.752.011)	(10.626.361)	(7.727.242)
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)

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 gengisáættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

Skýringar frh.

38. Fastvaxtaáhætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2021 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2020 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		170.656	170.656		240.296	240.296
Vaxtaberandi fjárskuldir	7.819.542		7.819.542	7.628.981		7.628.981
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(7.819.542)	170.656	(7.648.886)	(7.628.981)	240.296	(7.388.685)

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

39. 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 lausafjáráhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna 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

40. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefnu af félaginu. Þann 30. júní 2021 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 12,6 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 7,8 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 418,8 m.kr. þann 30. júní 2021. 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 framselt þjónustusamning sinn við Kviku banka hf. til Kviku eignastýringar hf. sem annast nú 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 2021	6m 2020
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi	0	3.607
Umsýslubóknun	57.663	46.790
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	174	2.464
	30.6.2021	31.12.2020
Innstæður	159.691	254.811
Viðskiptaskuldir	48.370	110.600

43. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2021 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 30. júní 2021 voru 95,6% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	30.6.2021
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.

Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningskiladegi. 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 1.1.2021	99.121
Matsbreyting tímabilsins	(2.334)
Staða 30.6.2021	96.786
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	(4.899)
Staða 31.12.2020	99.121
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2021	99.121
Matsbreyting tímabilsins	(2.334)
Staða 30.6.2021	96.786
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	(4.899)
Staða 31.12.2020	99.121
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0