



FÍ Fasteignafélag slhf.
Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2022

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	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	8
- Reikningsskilaaðferðir	9
- Rekstrarreikningur	12
- Efnahagsreikningur	14
- Áhættustýring	17
- Annað	20

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.

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

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 119,4 m.kr. Rekstrartekjur námu 403,4 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 741,5 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kviku eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 13,8 ma.kr. þann 30. júní 2022. Eigið fé félagsins nam 5,1 ma.kr. þann 30. júní 2022 og eiginfjárlutfall var 36,8%.

Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og var unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt var af stjórn félagsins. Fjárfestingartímabili félagsins lauk 21. nóvember 2016 en þá hafði verið fjárfest í 11 fasteignum.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2022 telur 11 fasteignir, samtals 25.130 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	37%
Hótel	17%
Skóli	16%
Lagerhúsnæði	6%
Veitingarstaðir	5%
Sendiráð	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Iðnaðarhúsnæði	4%
Annað	2%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 529 þús.kr. Þann 30. júní 2022 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 43.

Horfur í starfsumhverfinu

Útleiguhlutfall félagsins í lok tímabils var 98,4% og nánast allir leigjendur í skilum, þá er fjárhagsstaða félagsins áfram sterk.

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 hafa gefið út og eru aðgengilegir í 6. útgáfu frá 2. febrúar 2021. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

Áhættustýring

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

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

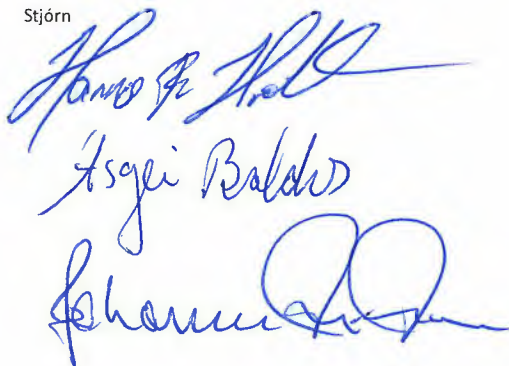
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árs hlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið innleiddir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2022 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn 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 árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

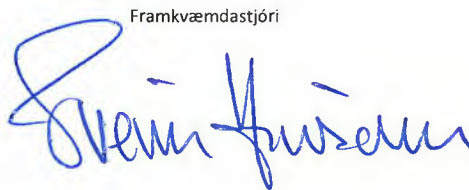
Reykjavík, 25. ágúst 2022.

Stjórn



Ásgeir Baldur
Sémin

Framkvæmdastjóri



Sémin

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

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

Reykjavík, 25. ágúst 2022.

KPMG ehf.


Sigrúnur Helga Sveinisdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2022	6m 2021
Leigutekjur	12	403.360	300.567
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 18	(74.145)	(77.642)
Hreinar rekstrartekjur		329.215	222.925
Umsýslubóknun	19	(53.561)	(57.663)
Annar rekstrarkostnaður	20	(4.341)	(3.780)
Afskrift krafna	34	0	(937)
Rekstrarkostnaður		(57.902)	(62.381)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		271.313	160.544
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	24, 44	470.185	309.948
Rekstrarhagnaður		741.499	470.492
Fjármunatekjur		30	192
Fjármagnsgjöld		(622.156)	(386.432)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 21	(622.127)	(386.240)
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		119.372	84.252
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 22	6	4

Skýringar á bls. 8 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2022	31.12.2021
Fjárfestingaeignir	10, 23, 44	13.376.690	12.908.729
Fasta fjármunir samtals		13.376.690	12.908.729
Áfallnar óinnheimtar tekjur	33	29.285	37.122
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	26	49.979	29.068
Handbært fé	9	339.892	238.309
Veltu fjármunir samtals		419.155	304.499
Eignir samtals		13.795.846	13.213.229
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		3.423.748	3.304.376
Eigið fé samtals	29	5.081.461	4.962.089
Vaxtaberandi skuldir	27	8.415.848	8.002.286
Leiguskuldbinding	44	92.228	94.452
Langtímaskuldir		8.508.076	8.096.738
Skuldir við tengda aðila	42	105.386	54.144
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	28	100.922	100.258
Skammtímaskuldir		206.309	154.401
Eigið fé og skuldir samtals		13.795.846	13.213.229

Skýringar á bls. 8 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2022 til 30. júní 2022	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2022	20.486	5.121	1.632.106	3.304.376	4.962.089
Heildarafkoma tímabilsins				119.372	119.372
Eigið fé 30. júní 2022	20.486	5.121	1.632.106	3.423.748	5.081.461

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

Skýringar á bls. 8 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2022	6m 2021
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		119.372	84.252
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(470.185)	(309.948)
Hrein fjármagnsgjöld	21	643.034	386.240
		292.221	160.544
Breytingar á rekstartengdum eignum		(9.637)	17.068
Breytingar á rekstartengdum skuldum		(5.322)	7.876
		277.261	185.488
Innheimtar vaxtatekjur		30	192
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(226.951)	(193.091)
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		50.340	(7.410)
Fjárfestingahreyfingar			
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		51.243	(62.230)
Fjárfestingahreyfingar		51.243	(62.230)
Handbært fé í upphafi árs		238.309	240.296
Breyting handbærs fjár		101.583	(69.640)
Handbært fé í lok tímabilsins		339.892	170.656

Skýringar á bls. 8 til 21 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 25. ágúst 2022.

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 fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

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

Mat stjórnenda hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 24 og 31-34.

e. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga og fjárfestingaeigna. Stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. vegna 3. stigs gangvirðismats.

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

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

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigakerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stig 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 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 virðisrýrnun þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.

b. Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði eru skuldir með föstum eða útreiknanlegum afborgunum og föstum lánstíma, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Aðrar skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af lántökum og öðrum skuldum.

5. Fjáreignir

a. Skráning

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

b. Afskráning

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Hluta af framseldum fjáreignum sem stofnað er til eða haldið eftir af félaginu er sérgreint í efnahagsreikningi sem eign eða skuld.

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjáreignir sem Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði.

6. Fjárskuldir

a. Skráning

Lántökur, skuldabréf og vikjandi 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 24.

b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

c. Breytingar á gangverði

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

d. Afskráning

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

11. Hlutfé

a. Almennt hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádrögnum 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 fjárfestingaeigna 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. Starfsþáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit. Tveir leigutakar greiða samtals meira en 30% af heildarleigutekjum.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

18. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2022	6m 2021
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	57.555	57.754
Viðhaldskostnaður	10.573	9.522
Tryggingar	5.618	5.508
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	398	4.857
Samtals	74.145	77.642

19. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Kvika eignastýring 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 42.

20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2022	6m 2021
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	4.225	3.715
Annar rekstrarkostnaður	116	65
Samtals	4.341	3.780

Skýringar frh.

21. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2022	6m 2021
Vaxtatekjur	30	174
Aðrar fjármunatekjur	0	18
Samtals	30	192

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2022	6m 2021
Vaxtagjöld	205.493	192.715
Verðbætur	414.113	190.728
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	2.156	2.330
Önnur fjármagnsgjöld	395	659
Samtals	622.156	386.432

22. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2022	6m 2021
Hagnaður tímabilsins	119.372	84.252
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	6	4

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

23. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigugæignir lóðir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	12.814.277	94.452	12.908.729
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(2.224)	(2.224)
Matsbreytingar ársins	470.185	0	470.185
Staða 31.06.2022	13.284.463	92.228	13.376.690
Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	12.192.811	99.121	12.291.932
Viðbætur á árinu	1.500	0	1.500
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(4.669)	(4.669)
Matsbreytingar ársins	619.966	0	619.966
Staða 31.12.2021	12.814.277	94.452	12.908.729
		30.6.2022	31.12.2021
Bókfært verð fasteigna og lóða		13.376.690	12.908.729
Fasteignamat mannvirkja og lóða		6.521.400	6.521.400
Brunabótamat fasteigna		9.226.470	9.226.470
Vátryggingarmat fasteigna		11.144.337	11.144.337

Fjárfestingaeignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu 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.

Sjóðstremislíkanið byggir á frjálsu sjóðstremi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 12 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 33) 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 hlíðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,1% að teknu tilliti til skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafa lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 13% eða lækki um 10,5%. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 5,6%. Sjá töflu hér fyrir neðan áhrif næmnisgreiningar fyrir WACC að teknu tilliti til skattaáhrifa:

Sviðsmyndir WACC	Breyting í				
	WACC	WACC	Niðurstaða	Breyting	Breyting í %
Neikvæð	-0,5%	4,6%	14.971.266	1.686.803	12,7%
Óbreytt	0,0%	5,1%	13.284.463	0	
Jákvæð	0,5%	5,6%	11.935.749	(1.348.714)	-10,2%

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 hvernig eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall hvers leigurymis sé 100% á meðan 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 fjármálagerna

Til fjármálagerna 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:

	30.6.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur	45.222	20.450
Fyrirframgreiddur kostnaður	931	6.515
Virðisaukaskattur	(0)	0
Aðrar skammtímakröfur	3.826	2.103
Samtals	49.979	29.068

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:

	30.6.2022	31.12.2021
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	8.415.848	8.002.286
Samtals	8.415.848	8.002.286

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2022	31.12.2021
Afborganir 2023	0	0
Afborganir 2024	0	0
Afborganir 2025	0	0
Afborganir 2026	0	0
Afborganir 2027	0	0
Afborganir 2028 eða síðar	8.415.848	8.002.286
Samtals	8.415.848	8.002.286

28. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2022	31.12.2021
Viðskiptaskuldir	2.116	9.645
Áfallnir vextir	69.101	65.724
Virðisaukaskattur	13.053	13.860
Aðrar skammtímaskuldir	16.653	11.029
Samtals	100.922	100.258

Skýringar frh.

29. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2022	31.12.2021
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

	30.6.2022	31.12.2021
Eigið fé	5.081.461	4.962.089
Eiginfjárlutfall	36,8%	37,6%
Innra virði	248,0	242,2

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 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 áhættubætti:
- 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. Áhættubættir og stýring
Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

32. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	49.979	29.068
Handbært fé	339.892	238.309
Áfallnar óinnheimtar tekjur	29.285	37.122
Samtals	419.155	304.499

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:

	30.6.2022		31.12.2021	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	18.425	0	19.010	0
Vanskil 0 - 30 daga	0	0	0	0
Vanskil 30 - 90 daga	0	0	1.260	0
Vanskil 90 dagar og yfir	26.797	0	180	0
Samtals	45.222	0	20.450	0

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. Áhættubættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum ásamt því að hafa aðgang að utanaðkomandi fjármögun.

Skýringar frh.

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
30.6.2022						
Fjáreignir						
Handbært fé	339.892				339.892	339.892
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	49.979				49.979	49.979
Áfallnar óinnheimtar tekjur	29.285				29.285	29.285
Samtals	419.155	0	0	0	419.155	419.155
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	430.434	431.351	1.294.053	9.077.615	11.233.453	8.415.848
Skuldir við tengda aðila	105.386				105.386	105.386
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	100.922				100.922	100.922
Samtals	636.742	431.351	1.294.053	9.077.615	11.439.762	8.622.157
Hreinar fjárskuldir	(217.587)	(431.351)	(1.294.053)	(9.077.615)	(11.020.607)	(8.203.002)
31.12.2021						
Fjáreignir						
Handbært fé	238.309				238.309	238.309
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29.068				29.068	29.068
Áfallnar óinnheimtar tekjur	37.122				37.122	37.122
Samtals	304.499	0	0	0	304.499	304.499
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	406.693	407.983	1.223.948	8.772.918	10.811.542	8.002.286
Skuldir við tengda aðila	54.144				54.144	54.144
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	100.258				100.258	100.258
Samtals	561.094	407.983	1.223.948	8.772.918	10.965.943	8.156.688
Hreinar fjárskuldir	(256.595)	(407.983)	(1.223.948)	(8.772.918)	(10.661.444)	(7.852.189)

37. Markaðsáhhætta

a. Skilgreining

Markaðsáhhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerðingum.

b. Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáhhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáhhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

Skýringar frh.

38. Fastvaxtaáhætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2022 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2021 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		339.892	339.892		238.309	238.309
Vaxtaberandi fjárskuldir	8.415.848		8.415.848	8.002.286		8.002.286
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(8.415.848)	339.892	(8.075.957)	(8.002.286)	238.309	(7.763.977)

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 lausafjárahættu, 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

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 30. júní 2022 var bókfært virði fjárfestingaeygnanna 13,4 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllum vöxtum 8,4 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 27.

41. Innskattskvaðir

Á fjárfestingaeygnum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 416,0 m.kr. þann 30. júní 2022. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

42. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengda aðila. Þá er Kvika banki hf., sem er óbeinn eigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.

b. Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 19. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	6m 2022	6m 2021
Umsýslubókunur	53.561	57.663
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	0	174
	30.6.2022	31.12.2021
Innstæður	328.430	227.385
Viðskiptaskuldir	105.386	54.144

43. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2022 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	948
Ármúli 1, 108 Reykjavík	2.598
Bankastræti 2, 101 Reykjavík	559
Bankastræti 7, 101 Reykjavík	813
Borgartún 25, 105 Reykjavík	6.087
Hverfisgata 103, 101 Reykjavík	4.221
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík	897
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi	3.216
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	25.130

Þann 30. júní 2022 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	30.6.2022
Skrifstofuhúsnæði	37%
Hótel	17%
Skóli	16%
Lagerhúsnæði	6%
Veitingarstaðir	5%
Sendiráð	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Iðnaðarhúsnæði	4%
Annað	2%
	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 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 1.1.2022	94.452
Matsbreyting tímabilsins	(2.224)
Staða 30.6.2022	<u>92.228</u>
Staða 1.1.2021	99.121
Matsbreyting tímabilsins	(4.669)
Staða 31.12.2021	<u>94.452</u>
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2022	94.452
Matsbreyting tímabilsins	(2.224)
Staða 30.6.2022	<u>92.228</u>
Staða 1.1.2021	99.121
Matsbreyting tímabilsins	(4.669)
Staða 31.12.2021	<u>94.452</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0