

Ípaka fasteignir ehf.
Samandreginn árshlutareikningur
1.1. -30.06.2022

Ípaka fasteignir ehf.
Lynghálsi 4
110 Reykjavík
kt. 450613-2580

Íþaka fasteignir ehf.

Samandreginn árshlutareikningur

1.1. -30.06.2022

Efnisyfirlit

Könnunarályktun óháðra endurskoðenda	2
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3-4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit eigin fjár	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9-19

Könnunarályktun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Íþöku fasteigna ehf.

Álit

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og 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 álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2022 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogi, 26. ágúst 2022

Deloitte ehf.

Heiðar Þór Karlsson
endurskoðandi

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samandreginn árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1.1. -30.06.2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðl IAS 34.

Félagið er fasteignafélag sem rekur og leigir út atvinnuhúsnæði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja. Fasteignir í eigu félagsins eru 13 og um 70 þús. fermetrar að stærð. Meðal stærstu fasteigna félagsins má helst nefna fasteignir við Þórunnartún 1 og Katrínartún 4 (Höfðatorg), Lynghálts 4, Fosshálts 17-25/Draghálts 18-26 og Grjóthálts 5. Fasteignasafn félagsins er vel uppbyggt með gott húsnæði á verðmætum stöðum á höfuðborgarsvæðinu.

Lykiltölur

Heildarafkoma félagsins á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	846.770.277
Eignir félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	30.875.677.456
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	9.060.774.103
Eiginfjárhlutfall félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	29,3%

Rekstur ársins og megin áhættuþættir í rekstri

Rekstur félagsins á tímabilinu gekk umtalsvert betur en á sama tímabili 2021. Hækkanir á verðlagi setja verulegan svip á rekstur tímabilsins bæði hvað varðar leigutekjur, matshækkun fjárfestingaeignar og hækkandi fjármagnskostnað. Á tímabilinu voru ársverk félagsins núll. Stríðið í Úkraínu hefur enn sem komið er haft óveruleg áhrif á starfsemi félagsins en nokkur óvissa er uppi um endanlega áhrif á félagið og leigutaka þess.

Í júní s.l. endurfjármagnaði félagið hluta skulda sinn með útgáfu skuldabréfa að fjárhæð um þrjú milljarðar króna. Skuldabréfin voru síðan tekin til viðskipta á Nasdaq OMX Ísland þann 19. ágúst sl. Hefur félagið nú á síðustu 12 mánuðum gefið út skuldabréf fyrir samtals um 9 milljarða króna til uppgreiðslu óhagstæðari lána.

Fjárfestingareignir eru langstærsta eign félagsins. Fjárfestingareignirnar eru færðar á gangvirði sem er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingareignin muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Þróun fjármagnskostnaðar er því mikilvæg forsenda varðandi matið og getur haft veruleg áhrif til hækkunar eða lækkunar á verðmati fjárfestingareigna. Í þessu sambandi er vísað til nánari umfjöllunar í skýringu 10 í árshlutareikningi.

Leigusamningar félagsins eru allir tengdir vísitölu ásamt hluta lána og því verða nettóáhrif verðbólgu takmörkuð á rekstrarafkomu félagsins. Það sama má segja um gjaldmiðlaáhættu en þegar samið er um leigu í öðrum gjaldmiðli en ISK þá er reynt að taka lán í þeim erlenda gjaldmiðli til að takmarka áhrif gengisbreytinga á rekstur félagsins.

Hluthafar

Í upphafi og lok tímabilsins var einn hluthafi í félaginu

	Hlutdeild	Hlutir
Íþaka ehf., Kt. 600318-2410.....	100%	815.086.299

Íþaka ehf. er 100% dótturfélag Mókolls ehf., kt. 640406-2080 og er því Íþaka fasteignir ehf. hluti af samstæðu Mókolls ehf.

Önnur mál

Þann 16. mars 2022 gekk dómur í máli 19/2021 gegn Fosshótel Reykjavík ehf. en meginniðurstaða dómsins var að lækka leigugreiðslur á tímabilinu 1. apríl 2020 til 31. mars 2021 um 33%. Dómi héraðsdóms hefur verið áfrýjað til æðra dómsstigs af félaginu. Félagið hefur tekið tillit til niðurstöðu dómsins í árshlutareikningi þessum. Fosshótel Reykjavík ehf. greiddi helming leigufjárhæðar á tímabilinu 1. apríl 2020 til 30. september 2021 þrátt fyrir að umrædd fasteign væri í fullri leigu á sama tímabili. Fosshótel Reykjavík ehf. greiddi félaginu í júlí s.l. eftirstöðvar tímabilsins 1. apríl 2020 til 30. september 2021 auk dráttarvaxta og lögfræðikostnaðar, samtals að fjárhæð um 250 milljónir króna.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Íþöku fasteigna ehf. að í árshlutareikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórnendum er ekki kunnugt um aðra óvissu en að framan greinir við mat eigna félagsins eða markverða atburði eftir að reikningstímabilinu lauk.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26.ágúst 2022

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Pétur Freyr Pétursson

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslaon

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1.1. -30.06.2022

	Skýr.	1.1. -30.06.2022	1.1.- 30.06.2021
Rekstrartekjur	5	1.123.672.137	1.003.665.774
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	6	(136.619.577)	(230.542.971)
Framlegð		<u>987.052.560</u>	<u>773.122.804</u>
Aðrar tekjur		363.864	13.859.612
Laun og launatengd gjöld	7	(29.564.108)	(19.230.248)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		<u>(50.752.140)</u>	<u>(47.467.214)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		907.100.176	720.284.954
Matsbreyting fjárfestingaeigna	10	<u>1.054.287.751</u>	<u>252.154.691</u>
Rekstrarhagnaður		1.961.387.927	972.439.645
Fjármunatekjur	8	1.362.627	1.172.802
Fjármagnsgjöld	8	(957.168.962)	(581.145.693)
Gengismunur	8	52.885.954	99.328.617
		<u>(902.920.381)</u>	<u>(480.644.274)</u>
Hagnaður fyrir skatta		1.058.467.546	491.795.371
Tekjuskattur	9	(211.697.269)	(98.359.074)
Heildarafkoma tímabilsins		<u><u>846.770.277</u></u>	<u><u>393.436.297</u></u>

Efnahagsreikningur 30.júní 2022

Eignir	Skýr.	30.06.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	10	29.968.303.946	28.602.017.225
Aðrar langtímakröfur	11	348.676.007	322.900.460
		<u>30.316.979.953</u>	<u>28.924.917.685</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	12	365.705.426	292.189.440
Aðrar skammtímakröfur	12	107.385.540	18.668.976
Handbært fé	12	85.606.537	403.485.321
		<u>558.697.503</u>	<u>714.343.737</u>
Eignir		<u>30.875.677.456</u>	<u>29.639.261.422</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		815.086.299	815.086.299
Lögbundinn varasjóður		203.771.575	203.771.575
Óráðstafað eigið fé		8.041.916.229	7.195.145.952
Eigið fé		<u>9.060.774.103</u>	<u>8.214.003.826</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímaskuldir	13	17.690.433.422	17.414.088.310
Skuldir við tengda aðila	13	221.131.128	388.231.128
Leiguskuld	14	694.138.115	662.366.437
Tekjuskattsskuldbinding		2.418.783.063	2.142.674.880
		<u>21.024.485.728</u>	<u>20.607.360.755</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	15	96.161.011	154.046.648
Næsta árs afborganir langtímask.	13	561.621.997	545.681.368
Næst árs afborgun leiguskuld	14	34.293.358	32.715.358
Aðrar skammtímaskuldir	15	98.341.259	85.453.467
		<u>790.417.625</u>	<u>817.896.841</u>
Skuldir		<u>21.814.903.353</u>	<u>21.425.257.596</u>
Eigið fé og skuldir		<u>30.875.677.456</u>	<u>29.639.261.422</u>

Yfirlit um eigið fé

	<u>Hlutfé</u>	<u>Lögbundinn varasjóður</u>	<u>Óráðstafað eigið fé</u>	<u>Eigið fé samtals</u>
1. janúar 2021	815.086.299	203.771.575	6.545.103.046	7.563.960.920
Afkoma og heildarafkoma ársins.....			650.042.906	650.042.906
31. desember 2021	<u>815.086.299</u>	<u>203.771.575</u>	<u>7.195.145.952</u>	<u>8.214.003.826</u>
Afkoma og heildarafkoma tímabilsins.....			846.770.277	846.770.277
30. júní 2022	<u>815.086.299</u>	<u>203.771.575</u>	<u>8.041.916.229</u>	<u>9.060.774.103</u>

Yfirlit um sjóðstreymi 1.1. -30.06.2022

	Skýr. 1.1. -30.06.2022	1.1.- 30.06.2021
Rekstrarhreyfingar		
Rekstrarhagnaður tímabilsins	1.961.387.927	972.439.645
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>		
Matsbreyting fjárfestingaegna	10 (1.054.287.751)	(252.154.691)
Niðurfærsla viðskiptakrafna	60.227.902	0
(Hækkun)/Lækkun á skuldbindingum	(25.775.547)	10.339.611
	<u>941.552.531</u>	<u>730.624.565</u>
Breyting rekstrartengdra eigna	(155.119.760)	16.455.196
Breyting rekstrartengdra skulda	876.164	(144.320.091)
	<u>787.308.935</u>	<u>602.759.670</u>
Greiddir vextir og verðbætur	(335.179.410)	(302.641.835)
Innborgaðir vextir	1.362.627	1.172.802
	<u>453.492.152</u>	<u>301.290.637</u>
Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingarhreyfingar		
Framkvæmdakostnaður bygginga	10 (290.549.292)	(844.863.001)
Viðskiptaskuldir á tengda aðila v. Byggingak., breyting	(72.905.723)	0
Seldar fjárfestinga eignir	11.900.000	0
	<u>(351.555.015)</u>	<u>(844.863.001)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(254.675.405)	(46.752.237)
(Lækkun) hækkun á skuldum við tengd félög	(167.100.000)	464.272.302
Nýjar langtímaskuldir	0	469.132.500
	<u>(421.775.405)</u>	<u>886.652.565</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins	403.485.321	173.755.652
Gengismunur af handbæru fé	1.959.484	0
	<u>85.606.537</u>	<u>516.835.853</u>
Handbært fé í lok tímabils		

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Íþaka fasteignir ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Íþaka fasteignir ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Lynghási 4, 110 Reykjavík. Íþaka ehf. að Lynghási 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Íþöku ehf. og er því Íþaka fasteignir einnig hluti af heildarsamstæðu Mókolls ehf.

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2021.

Félagið hefur innleitt alla reikningskilastaðla og breytingar á reikningskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1.janúar 2022 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla þurfa stjórnendur að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda í árshlutareikningnum er að finna í skýringu 10 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna.

4. Starfspættir

Félagið leigir fasteignir á höfuðborgarsvæðinu til útleigu undir atvinnurekstur. Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins skiptir rekstri félagsins ekki upp eftir starfspáttum og félagið skilgreinir rekstur sinn þar af leiðandi sem einn starfspátt.

Tekjur frá þremur stærstu viðskiptavinum félagsins nema 30%, 13% og 9% af heildartekjum tímabilsins (2021: 30%, 12% og 9%)

Skýringar

5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Hluti leigusamninga er í íslenskum krónum bundinn við vísitölu neysluverðs, og hluti samninganna er í erlendum myntum. Meðalleigutími í upphafi samnings er 8 ár og er leigutími að jafnaði 2 til 15 ár. Hluta af leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Tekjur af leigusamningum skiptast þannig eftir viðskiptamyntum:

	<u>1.1.-30.06.2022</u>	<u>1.1.-30.06.2021</u>
Leigutekjur í íslenskum krónum	955.186.199	837.231.185
Leigutekjur í erlendri mynt	168.485.938	166.434.589
	<u>1.123.672.137</u>	<u>1.003.665.774</u>

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2021</u>
Á árinu 2023 / 2022	2.357.972.481	2.219.563.019
Á árinu 2024 / 2023	2.437.203.525	2.283.174.548
Á árinu 2025 / 2024	2.422.135.932	2.290.409.479
Á árinu 2026 / 2025	2.420.582.874	2.261.963.053
Á árinu 2027 / 2026	2.426.809.074	2.256.631.711
Síðar	9.900.875.122	9.482.621.841
	<u>21.965.579.008</u>	<u>20.794.363.651</u>

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	<u>1.1.-30.06.2022</u>	<u>1.1.-30.06.2021</u>
Fasteignagjöld	171.081.166	164.399.546
Viðhaldskostnaður	5.722.276	7.993.241
Vátryggingar	10.783.604	9.892.392
Rafmagn og hiti	1.483.430	2.913.025
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(60.227.902)	30.000.000
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7.777.003	15.344.767
	<u>136.619.577</u>	<u>230.542.971</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins voru í útleigu á árunum 2022 og 2021 og því er enginn kostnaður vegna fjárfestingareigna sem ekki skapaði tekjur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld eru endurgreiddur kostnaður til móðurfélags þar sem starfsmenn eru launamenn í móðurfélagi sem dreifir launakostnaði milli dótturfélagasinna eftir umfangi hvers félags.

	<u>1.1.-30.06.2022</u>	<u>1.1.-30.06.2021</u>
Laun	20.289.614	13.148.025
Launatengd gjöld	5.513.990	3.292.076
Annar starfsmannakostnaður	365.818	485.395
Stjórnarlaun	3.394.686	2.304.753
	<u>29.564.108</u>	<u>19.230.248</u>

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 8 milljónum króna fyrir tímabilið 1.1.-30.06.2022 (2021: 7 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 3,4 milljónum (2021: 2,3 milljónir). Þar af námu framlög félagsins í lífeyrissjóði þeirra 1,6 milljónum króna (2020: 1,5 milljónir króna).

Skýringar

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	1.1. -30.06.2022	1.1.- 30.06.2021
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	980.299	1.172.802
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	382.328	0
	1.362.627	1.172.802
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(930.690.516)	(554.189.060)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(16.357.679)	(15.524.983)
Þinglýsingar og stimpilgjöld	(12.500)	(6.229.235)
Dráttarvaxtagjöld	(565.632)	(692.153)
Lántökugjöld	(9.542.635)	(4.510.262)
	(957.168.962)	(581.145.693)
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig þannig:		
Gengishagnaður	52.885.954	99.328.617
	(902.920.381)	(480.644.274)

9. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 211 milljónum króna (1.1.-30.06.2021; 98 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2023 vegna neikvæðs tekjuskattsstofn. Félagið er einnig samskattað með móður og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig	1.1. -30.06.2022		1.1.- 30.06.2021	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	1.058.467.546		491.795.371	
Skatthlutfall	(211.693.509)	20,0%	(98.359.074)	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(3.760)	0,0%	0	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ...	(211.697.269)	-20,0%	(98.359.074)	-20,0%

Skýringar

10. Fjárfestingaeignir

	30.6.2022	31.12.2021
Bókfært verð í ársbyrjun	28.602.017.225	26.897.267.645
Matsbreyting fjárfestingaeigna á tímabilinu	1.054.287.751	574.547.893
Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum	290.549.292	429.797.210
Keyptar/(seldar) eignir á árinu	(11.900.000)	662.000.000
Breyting á lóðaleigurétti	33.349.678	38.404.477
Bókfært verð í árslok	<u>29.968.303.946</u>	<u>28.602.017.225</u>

Fjárfestingaeignir sundurliðast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Fasteignir	29.239.872.472	27.906.935.430
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	728.431.473	695.081.795
Fjárfestingaeignir samtals	<u>29.968.303.946</u>	<u>28.602.017.225</u>

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við *IAS 40 Fjárfestingareignir* og *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Gangvirði fjárfestingaeigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náinni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við matið á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins. Á mótí áætluðum tekjum eignanna er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Það var engin breyting frá fyrra ári á matsaðferð við mat á gangvirði fjárfestingaeigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 5,78% án skattaáhrifa (2021: 5,8%) og er þá stuðst er við 70% skuldahlutfall (2021: 70%).

Helstu forsendur í gangvirðismati á fjárfestingareignum eru veginn meðalfjármagnskostnaður og markaðsleiga. Hér að neðan ber að líta næmnigreiningu á gangvirðismati með tilliti breytinga á þessum forsendum.

	30.6.2022		31.12.2021	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5%	2.003.009.411	(2.003.009.411)	1.849.801.949	(1.849.801.949)
Breyting á WACC um 0,5%	(1.975.418.317)	2.247.049.008	(1.820.736.938)	2.070.333.226

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 20,8 milljörðum króna. (2021: 18,5 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 24,1 milljörðum króna (2021: 24 milljörðum króna) í lok árs.

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingaeignum sínum til tryggingar á skuldum við lánveitendur sína.

Skýringar

11. Aðrar langtímakröfur

	30.06.2022	31.12.2021
Óinnheimt leiga	285.158.086	259.382.539
Virðisaukaskattur vegna bílastæðakjallara	63.517.921	63.517.921
	<u>348.676.007</u>	<u>322.900.460</u>

Einn leigusamningur félagsins við leigutaka er með þeim hætti að leigutaki fékk ákveðna lækkun á fyrstu árum leigusamnings. Í reikningsskilum félagsins er færð meðalleiga líftíma samningsins. Af þessari ástæðu myndast munur milli greiddrar leigu og tekjufærðrar leigu og nemur uppsöfnuð fjárhæð 285 milljónun króna á miðju ári 2022 (31.12.2021: 259 milljónir).

12. Aðrar peningalegar eignir

<i>Viðskiptakröfur</i>	30.06.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptakröfur	686.159.539	672.871.455
Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast	(320.454.113)	(380.682.015)
	<u>365.705.426</u>	<u>292.189.440</u>
<i>Aðrar skammtímakröfur</i>	30.06.2022	31.12.2021
Kröfur á tengd félög	93.367.280	4.947.171
Fyrirframgreiddur kostnaður	13.251.572	13.251.572
Fjármagnstekjuskattur	766.688	470.233
	<u>107.385.540</u>	<u>18.668.976</u>
<i>Handbært fé</i>		
Bankainnistæður í íslenskum krónum	51.607.041	375.090.067
Bankainnistæður í erlendri mynt	33.999.496	28.395.254
	<u>85.606.537</u>	<u>403.485.321</u>

13. Vaxtaberandi skuldir

	30.06.2022	31.12.2021
Verðtryggðar skuldir í ISK	12.182.948.712	11.750.677.028
Óverðtryggðar skuldir í ISK	4.459.081.439	4.459.081.439
Skuldir í EUR	1.062.417.377	1.190.185.587
Skuldir í USD	582.123.713	595.043.076
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila	221.131.128	388.231.128
Samtals vaxtaberandi skuldir	<u>18.507.702.369</u>	<u>18.383.218.258</u>
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar	(34.515.822)	(35.217.452)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	<u>(561.621.997)</u>	<u>(545.681.368)</u>
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok	<u>17.911.564.550</u>	<u>17.802.319.438</u>

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	30.06.2022	31.12.2021
Næsta árs afborganir	567.664.049	551.723.419
Afborganir 2023 / 2022	3.618.032.498	690.218.145
Afborganir 2024 / 2023	584.538.179	2.568.234.178
Afborganir 2025 / 2024	4.136.039.992	4.303.539.180
Afborganir 2026 / 2025	711.979.907	718.811.740
Afborganir síðar	8.889.447.744	9.550.691.596
	<u>18.507.702.369</u>	<u>18.383.218.258</u>

14. Leigusamningar - félagið sem leigutaki

Félagið færir upp leiguskuld og leigueign vegna lóðaleigu þar sem félagið er leigutaki. Lóðaleigusamningarnir eru taldir hafa óvissan líftíma. Leigueignir eru færðar sem hluti fjárfestingareigna í efnahagsreikningi.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	1.1-30.06.2022		1.1.-30.06.2021	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða í upphafi árs.....	695.081.795	695.081.795	656.677.318	656.677.318
Viðbót	0	0	14.479.026	14.479.026
Breyting vegna endurmats.....	33.349.678	33.349.678	28.143.210	28.143.210
Sala ársins.....	0	0	(4.217.759)	(4.217.759)
Staða í lok tímabilsins.....	<u>728.431.473</u>	<u>728.431.473</u>	<u>695.081.795</u>	<u>695.081.795</u>

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í árslok er 34 milljónir króna (31.12.2021; 33 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 16,3 milljónum króna á tímabilinu (1.1.-30.06.2021: 15,5 milljónir), og eru þær framsettar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og greiddra vaxta í rekstrarhreyfingum sjóðstreymis.

15. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	30.06.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir	95.747.234	84.070.703
Innlendar viðskiptaskuldir við tengda aðila	413.777	69.975.945
	<u>96.161.011</u>	<u>154.046.648</u>

Aðrar skammtímaskuldir

Virðisaukaskattur	74.239.266	47.273.665
Ógreiddir áfallnir vextir	24.101.993	38.179.802
	<u>98.341.259</u>	<u>85.453.467</u>

Skýringar

16. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint. Á meðal tengdra aðila samstæðunnar eru eigendur og fjölskyldur þeirra, stórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. móðurfélög og systurfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

Viðskipti við tengd félög tímabilið 1.1. -30.06.2022:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag .	47.955.317	3.386.443	(8.524.574)	13.516.624	221.544.905
Systurfélög .	248.831.048	21.795.415	0	79.850.656	0
	<u>296.786.365</u>	<u>25.181.858</u>	<u>(8.524.574)</u>	<u>93.367.280</u>	<u>221.544.905</u>

Viðskipti við tengd félög tímabilið 1.1.- 31.12.2021:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	Vaxtagj./ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag .	0	2.850.820	(16.903.986)	106.211	388.231.128
Systurfélög .	140.608.670	10.757.915	(4.388.813)	4.840.960	69.975.945
	<u>140.608.670</u>	<u>13.608.735</u>	<u>(21.292.799)</u>	<u>4.947.171</u>	<u>458.207.073</u>

Skuld við móðurfélag í lok tímabils 2022 er vegna langtímaláns til fjármögnunar á fjárfestingaeign. Aðrar kröfur og skuldir við systurfélög eru tilkomnar vegna viðskipta milli félaganna, og eru framsettar meðal viðskiptakrafna og viðskiptaskulda. Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

17. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið hefur veitt viðskiptabanka sínum veð í fasteignum sínum með útgáfu tryggingabréfa upprunalega að fjárhæð 24.680 milljónir króna. til tryggingar á skuldum félagsins. Tryggingabréfin eru vísitölutryggð.

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins í lok tímabilsins nemur um 2.527 milljónum króna (2021:2.384 milljónir).

Þann 16. mars 2022 gekk dómur í máli 19/2021 gegn Fosshótel Reykjavík ehf. en meginniðurstaða dómsins var að lækka leigugreiðslur á tímabilinu 1. apríl 2020 til 31. mars 2021 um 33%. Dómi héraðsdóms hefur verið áfrýjað til æðra dómsstigs af félaginu. Félagið hefur tekið tillit til niðurstöðu dómsins í árshlutareikningi þessum. Fosshótel Reykjavík ehf. greiddi helming leigufjárhæðar á tímabilinu 1. apríl 2020 til 30. september 2021 þrátt fyrir að umrædd fasteign væri í fullri leigu á sama tímabili. Fosshótel Reykjavík ehf. greiddi félaginu í júlí s.l. eftirstöðvar tímabilsins 1. apríl 2020 til 30. september 2021 auk dráttarvaxta og lögfræðikostnaðar, samtals að fjárhæð um 250 milljónir króna.

18. Reikningsskilaaðferðir

18.1 Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu. Fjallað er um gangvirðismat fjárfestingaeigna í skýringu 10. Ársreikningur er birtur í íslenskum krónum.

18.2 Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Félagið er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali. Undantekning frá þessu er þó sbr. skýringu 11.

18.3 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekur

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði vegna erlendra gjaldmiðla. Vaxtatekjur eru færðar þegar líklegt þykir að félagið muni hafa hagrænan ávinning af þeim og unnt er að meta fjárhæð teknanna með áreiðanlegum hætti. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Virkir vextir eru sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjáreignarinnar þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar.

Fjármagnsgjöld

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til miðað við aðferð virkra vaxta. Lántökugjöld eru eignfærð og afskrifuð á lánstímanum miðað við aðferð virkra vaxta.

18.4 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

18.5 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

18.6 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunar samanstendur af þátttöku í stjórnunarkostnaði og öðrum skrifstofu- og stjórnunarkostnaði. Engir starfsmenn eru hjá félaginu en félagið greiðir móðurfélaginu þóknun vegna stoðþjónustu við rekstur fjárfestingareigna og stjórnunar- og skrifstofukostnað.

18.7 Skattamál

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigið fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt árshlutareikningi.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar fjárhagsársins.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningskil þeirra.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

18.8 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi félagsins. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningskiladegi. Sjá nánar skýringu 10 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardegi.

18.9 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar félaginu ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

18.10 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá félaginu.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

Skýringar

18.11 Fjáreignir

Fjáreignum ber samkvæmt IFRS 9 að skipta í þrjá flokka; fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eða fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Flokkun þeirra fer eftir eðli og viðskiptalíkani félagsins fyrir viðkomandi fjáreignir.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign sem áætlað er að eiga til gjalddaga og samningsbundnar greiðslur á settum gjalddögum samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á afskrifuðu kostnaðarverði nema gerningurinn sé skilgreindur á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun. Fjáreignir félagsins sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (utan fyrirframgreiðslna) og handbært fé.

Fjáreignir á gangvirði

Fjáreign sem er hvort tveggja ætlað er að innheimta samningsbundnar greiðslur af og hagnast á með sölu, og samningsbundnu greiðslurnar samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þetta á við nema valið sé að skrá á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Fjáreignir sem ekki eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði um aðra heildarafkomu skal meta á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Félagið metur engar fjáreignir á gangvirði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Fjáreignir félagsins sem falla undir gildissvið virðisrýrnunarlíkans IFRS 9 eru aðrar langtímakröfur, viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (fyrir utan fyrirframgreiðslur) og handbært fé.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram. Virðisrýrnun er bakfærð ef unnt er að tengja bakfærsluna með hlutlægum hætti við atburð sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð.

Afskráning fjáreigna

Félagið afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annan aðila.

18.12 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

Eiginfjárgerningar

Eiginfjárgerningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgerningar útgefnir af félaginu eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Félagið afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

Skýringar

19. Útgefnir staðlar, endurbætur og breytingar sem ekki hafa tekið gildi

Eftirfarandi endurbætur á IFRS stöðlum taka gildi 1. janúar 2022.

- IAS 16 Fastafjármunir Meðferð ágóða af sölu áður en eign er tekin í notkun
- IAS 37 Skuldbindingar, óvissar skuldir og eignir Kostnaður við að uppfylla íþyngjandi samninga

Það er mat stjórnenda að ofangreindar breytingar muni hafa engin eða óveruleg áhrif á reikningskil félagsins.