

# Ípaka fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1.1. -30.06.2023

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

# Íþaka fasteignir ehf.

## Árshlutareikningur

### 1.1. -30.06.2023

#### **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  | 9-18 |

# 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 2023. 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 fyrirsurnir, 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 2023 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogi, 2023

### Deloitte ehf.

Heiðar Þór Karlsson  
endurskoðandi

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1.1. -30.06.2023 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal 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.....          | 456.157.760    |
| Eignir félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....           | 33.318.716.979 |
| Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....            | 10.259.728.520 |
| Eiginfjárhlutfall félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam..... | 30,8%          |

## Rekstur árshlutans

Rekstrarhagnaður árshlutans fyrir matsbreytingar lækkar lítillga milli tímabila og nam 887 millj. kr. Hækkunir á verðlagi setja verulegan svip á rekstur tímabilsins bæði hvað varðar leigutekjur, rekstrarkostnað fasteigna, matsbreytingu fjárfestingareigna og hækkandi fjármagnskostnað og nam heildarafkoma félagsins á tímabilinu nam 456 millj. kr.

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

Félagið stendur í málaferlum við einn leigutaka sinn vegna ógreiddrar leigu á tímum Covid-19 faraldursins. Búið er að taka málið fyrir á tveimur dómstigum en með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur þann 16.mars 2022 í máli nr. E-2261/2020 voru leigugreiðslur lækkaðar fyrir tiltekið tímabil. Félagið hefur ekki fengið fulla leigu greidda fyrir tímabilið sem um ræðir. Dómi héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar sem kvað upp þann úrskurð 31.mars 2023 að viðkomandi leigutaka var gert að greiða félaginu 100% leiguskuldar á hinu dæmda tímabili. Leigutakinn sótti um leyfi til Hæstaréttar til að áfrýja dómi Landsréttar og samþykkti Hæstiréttur þá umsókn. Meðferð málsins í Hæstarétti hefur ekki verið tímasett og er því niðurstöðu Hæstaréttar beðið. Félagið hefur lagt mat á innheimtanleika krafna ásamt því að taka tillit til hins dæmda tímabils í ársreikningi.

## 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 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2023

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslaon

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1.1. - 30.06.2023

|  | Skýr. | 1.1. -30.06.2023          | 1.1.- 30.06.2022          |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rekstrartekjur .....                         | 5     | 1.275.864.176             | 1.123.672.137             |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....   | 6     | (296.110.017)             | (136.619.577)             |
| <b>Framlegð</b>                              |       | <u>979.754.159</u>        | <u>987.052.560</u>        |
| Aðrar tekjur .....                           |       | 2.000.188                 | 363.864                   |
| Laun og launatengd gjöld .....               | 7     | (40.677.197)              | (29.564.108)              |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....     |       | (54.441.442)              | (50.752.140)              |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar</b> |       | <u>886.635.708</u>        | <u>907.100.176</u>        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....        | 10    | <u>738.999.159</u>        | <u>1.054.287.751</u>      |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                      |       | <u>1.625.634.867</u>      | <u>1.961.387.927</u>      |
| Fjármunatekjur .....                         | 8     | 12.814.591                | 1.362.627                 |
| Fjármagnsgjöld .....                         | 8     | (1.104.239.714)           | (957.168.962)             |
| Gengismunur .....                            | 8     | 35.992.506                | 52.885.954                |
|  |       | <u>(1.055.432.617)</u>    | <u>(902.920.381)</u>      |
| <b>Hagnaður fyrir skatta</b>                 |       | <u>570.202.250</u>        | <u>1.058.467.546</u>      |
| Tekjuskattur .....                           | 9     | (114.044.490)             | (211.697.269)             |
| <b>Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins</b> |       | <u><u>456.157.760</u></u> | <u><u>846.770.277</u></u> |

## Efnahagsreikningur 30.júní 2023

| <b>Eignir</b>                            | <b>Skýr.</b> | <b>30.06.2023</b>     | <b>31.12.2022</b>     |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Fastafjármunir</b>                    |              |                       |                       |
| Fjárfestingareignir .....                | 10           | 31.751.117.331        | 30.950.985.696        |
| Aðrar langtímakröfur .....               | 11           | 291.565.662           | 302.010.595           |
|  |              | <u>32.042.682.993</u> | <u>31.252.996.291</u> |
| <b>Veltufjármunir</b>                    |              |                       |                       |
| Viðskiptakröfur .....                    | 12           | 274.985.678           | 268.400.261           |
| Aðrar skammtímakröfur .....              | 12           | 926.666.549           | 361.323.514           |
| Handbært fé .....                        | 12           | 74.381.759            | 255.964.380           |
|  |              | <u>1.276.033.986</u>  | <u>885.688.155</u>    |
| <b>Eignir</b>                            |              | <u>33.318.716.979</u> | <u>32.138.684.446</u> |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>               |              |                       |                       |
| <b>Eigið fé</b>                          |              |                       |                       |
| Hlutfé .....                             |              | 815.086.299           | 815.086.299           |
| Lögbundinn varasjóður .....              |              | 203.771.575           | 203.771.575           |
| Óráðstafað eigið fé .....                |              | 9.240.870.646         | 8.784.712.886         |
| <b>Eigið fé</b>                          |              | <u>10.259.728.520</u> | <u>9.803.570.760</u>  |
| <b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b> |              |                       |                       |
| Vaxtaberandi skuldir .....               | 13           | 18.229.841.170        | 17.950.492.688        |
| Skuldir við tengda aðila .....           | 13           | 8.551.093             | 161.146.455           |
| Leiguskuld .....                         | 14           | 769.287.959           | 750.744.142           |
| Tekjuskattsskuldbinding .....            |              | 2.808.713.739         | 2.595.890.535         |
|  |              | <u>21.816.393.961</u> | <u>21.458.273.820</u> |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                  |              |                       |                       |
| Viðskiptaskuldir .....                   | 15           | 82.605.586            | 57.645.907            |
| Skammtímaskuldir við lánastofnanir ..... |              | 301.187.532           | 0                     |
| Næsta árs afborganir langtímask. ....    | 13           | 688.271.552           | 643.519.687           |
| Næst árs afborgun leiguskuld .....       | 14           | 18.543.818            | 37.087.635            |
| Aðrar skammtímaskuldir .....             | 15           | 151.986.010           | 138.586.637           |
|  |              | <u>1.242.594.498</u>  | <u>876.839.866</u>    |
| <b>Skuldir</b>                           |              | <u>23.058.988.459</u> | <u>22.335.113.686</u> |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>               |              | <u>33.318.716.979</u> | <u>32.138.684.446</u> |

## Yfirlit um eigið fé

|  | Hlutfé             | Lögbundinn<br>varasjóður | Óráðstafað<br>eigið fé | Eigið fé<br>samtals   |
|--|--------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>1. janúar 2022</b>                      | 815.086.299        | 203.771.575              | 7.195.145.952          | 8.214.003.826         |
| Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins..... |                    |                          | 1.589.566.934          | 1.589.566.934         |
| <b>31. desember 2022</b>                   | <u>815.086.299</u> | <u>203.771.575</u>       | <u>8.784.712.886</u>   | <u>9.803.570.760</u>  |
| Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins..... |                    |                          | 456.157.760            | 456.157.760           |
| <b>30. júní 2023</b>                       | <u>815.086.299</u> | <u>203.771.575</u>       | <u>9.240.870.646</u>   | <u>10.259.728.520</u> |



## Yfirlit um sjóðstreymi 1.1. -30.06.2023

|  | Skýr. 1.1. -30.06.2023 | 1.1.- 30.06.2022     |
|--|------------------------|----------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                              |                        |                      |
| Rekstrarhagnaður tímabilsins .....                     | 1.625.634.867          | 1.961.387.927        |
| <i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>      |                        |                      |
| Matsbreyting fjárfestingaæigna .....                   | 10 (738.999.159)       | (1.054.287.751)      |
| Niðurfærsla viðskiptakrafna .....                      | 0                      | 60.227.902           |
| (Hækkun)/Lækkun á skuldbindingum .....                 | 10.444.933             | (25.775.547)         |
|  | <u>897.080.641</u>     | <u>941.552.531</u>   |
| <br>   |                        |                      |
| Breyting rekstrartengdra eigna .....                   | 91.573.242             | (155.119.760)        |
| Breyting rekstrartengdra skulda .....                  | 34.779.122             | 876.164              |
|  | <u>1.023.433.005</u>   | <u>787.308.935</u>   |
| <br>   |                        |                      |
| Greiddir vextir og verðbætur .....                     | (450.819.816)          | (335.179.410)        |
| Innborgaðir vextir .....                               | 2.829.082              | 1.362.627            |
| <b>Handbært fé frá rekstri</b>                         | <u>575.442.271</u>     | <u>453.492.152</u>   |
| <br>   |                        |                      |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                         |                        |                      |
| Framkvæmdakostnaður bygginga .....                     | 10 (61.132.476)        | (290.549.292)        |
| Viðskiptaskuldir vegna bygginga .....                  | (40.063.081)           | (72.905.723)         |
| Seldar fjárfestingaæignir .....                        | 0                      | 11.900.000           |
|  | <u>(101.195.557)</u>   | <u>(351.555.015)</u> |
| <br>   |                        |                      |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                          |                        |                      |
| Afborganir langtímaskulda .....                        | (291.706.599)          | (254.675.405)        |
| (Lækkun) á skuldum við tengd félög .....               | (667.269.752)          | (167.100.000)        |
| Hækkun (lækkun) á skammtímask. Við lánastofnanir ..... | 301.187.532            | 0                    |
|  | <u>(657.788.819)</u>   | <u>(421.775.405)</u> |
| <br>   |                        |                      |
| <b>Lækkun á handbæru fé</b>                            |                        |                      |
| Handbært fé í upphafi fjárhagsársins .....             | 255.964.380            | 403.485.321          |
| Gengismunur af handbæru fé .....                       | 1.959.484              | 1.959.484            |
|  | <u>74.381.759</u>      | <u>85.606.537</u>    |
| <br>   |                        |                      |
| <b>Handbært fé í lok tímabils</b>                      | <u>74.381.759</u>      | <u>85.606.537</u>    |

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

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

Ípaka fasteignir ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík. Ípaka ehf. að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Íþöku ehf. og er því Ípaka 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 reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 2022.

## 3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þurfa stjórnendur að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, 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 reikningsskilaaðferðir 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 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 32%, 12% og 8% af heildartekjum tímabilsins (6m 2022: 30%, 12% og 5%)

# 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 og bundinn við aðrar vísitölur. 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.-30.06.2023</u> | <u>1.1.-30.06.2022</u> |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Leigutekjur í íslenskum krónum ..... | 1.051.595.772          | 955.186.199            |
| Leigutekjur í erlendri mynt .....    | 224.268.404            | 168.485.938            |
|                                      | <u>1.275.864.176</u>   | <u>1.123.672.137</u>   |

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

|                           | <u>30.6.2023</u>      | <u>30.6.2022</u>      |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Á árinu 2024 / 2023 ..... | 2.593.441.371         | 2.357.972.481         |
| Á árinu 2025 / 2024 ..... | 2.637.837.086         | 2.437.203.525         |
| Á árinu 2026 / 2025 ..... | 2.626.549.323         | 2.422.135.932         |
| Á árinu 2027 / 2026 ..... | 2.632.904.203         | 2.420.582.874         |
| Á árinu 2028 / 2027 ..... | 2.633.397.991         | 2.426.809.074         |
| Síðar .....               | 10.668.087.324        | 9.900.875.122         |
|                           | <u>23.792.217.298</u> | <u>21.965.579.008</u> |

## 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

|  | <u>1.1.-30.06.2023</u> | <u>1.1.-30.06.2022</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| Fasteignagjöld .....                             | 198.654.599            | 171.081.166            |
| Viðhaldskostnaður .....                          | 65.477.409             | 5.722.276              |
| Vátryggingar .....                               | 15.243.580             | 10.783.604             |
| Rafmagn og hiti .....                            | 2.645.344              | 1.483.430              |
| Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....         | 0                      | (60.227.902)           |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..... | 14.089.085             | 7.777.003              |
|  | <u>296.110.017</u>     | <u>136.619.577</u>     |

Allar fjárfestingareignir félagsins voru í útleigu á árunum 2023 og 2022 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.-30.06.2023</u> | <u>1.1.-30.06.2022</u> |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Laun .....                       | 28.351.338             | 20.289.614             |
| Launatengd gjöld .....           | 7.670.950              | 5.513.990              |
| Annar starfsmannakostnaður ..... | 486.622                | 365.818                |
| Stjórnarlaun .....               | 4.168.286              | 3.394.686              |
|                                  | <u>40.677.197</u>      | <u>29.564.108</u>      |

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 11,9 milljónum króna fyrir tímabilið 1.1.- 30.06.2023 (2022: 8 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 4,1 milljónum (2022: 3,3 milljónir).

# Skýringar

## 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Fjármunatekjur greinast þannig:                                  | <u>1.1. -30.06.2023</u> | <u>1.1.- 30.06.2022</u> |
| Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....                              | 4.460.424               | 980.299                 |
| Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....                             | <u>8.354.167</u>        | <u>382.328</u>          |
|  | 12.814.591              | 1.362.627               |
| Fjármagnsgjöld greinast þannig:                                  |                         |                         |
| Vaxtagjöld .....   | (427.191.340)           | (330.237.620)           |
| Verðbætur .....  | (653.118.075)           | (600.452.896)           |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum .....                                 | (18.543.818)            | (16.357.679)            |
| Þinglýsingar og stimpilgjöld .....                               | 0                       | (12.500)                |
| Dráttarvaxtagjöld .....  | (227.184)               | (565.632)               |
| Lántökugjöld .....   | <u>(5.159.297)</u>      | <u>(9.542.635)</u>      |
|  | (1.104.239.714)         | (957.168.962)           |
| Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig þannig: |                         |                         |
| Gengishagnaður .....   | <u>35.992.506</u>       | <u>52.885.954</u>       |
|  | <u>(1.055.432.617)</u>  | <u>(902.920.381)</u>    |

## 9. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 114 milljónum króna (1.1.-30.06.2022; 211 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 vegna neikvæðs tekjuskattsstofn. Félagið er einnig samskattað með móður og systurfélögum sínum.

|                                  |                         |        |                         |        |
|----------------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| Virkur tekjuskattur greinist þan | <u>1.1. -30.06.2023</u> |        | <u>1.1.- 30.06.2022</u> |        |
|                                  | Fjárhæð                 | %      | Fjárhæð                 | %      |
| Hagnaður fyrir skatta .....      | 570.202.250             |        | 1.058.467.546           |        |
| Skatthlutfall .....              | (114.040.450)           | 20,0%  | (211.693.509)           | 20,0%  |
| Ófrádráttarbær kostnaður .....   | <u>(4.040)</u>          | 0,0%   | <u>(3.760)</u>          | 0,0%   |
| Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ..  | <u>(114.044.490)</u>    | -20,0% | <u>(211.697.269)</u>    | -20,0% |

## 10. Fjárfestingaeignir

|   | 1.1.-30.6.2023        | 1.1.-31.12.2022       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bókfært verð í ársbyrjun .....                    | 30.950.985.696        | 28.602.017.225        |
| Matsbreyting fjárfestingaeigna á tímabilinu ..... | 738.999.159           | 1.917.647.006         |
| Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum .....     | 61.132.476            | 350.471.483           |
| Keyptar/(seldar) eignir á tímabilinu .....        | 0                     | (11.900.000)          |
| Breyting á lóðaleigurétti .....                   | 0                     | 92.749.982            |
| Bókfært verð í lok tímabils .....                 | <u>31.751.117.331</u> | <u>30.950.985.696</u> |

Fjárfestingaeignir sundurliðast þannig:

|                                       | 1.1.-30.6.2023        | 1.1.-31.12.2022       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fasteignir .....                      | 30.963.285.553        | 30.163.153.919        |
| Nýtingaréttur lóðaleigusamninga ..... | 787.831.777           | 787.831.777           |
| Fjárfestingaeignir samtals .....      | <u>31.751.117.331</u> | <u>30.950.985.696</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 annarsvegjar 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 móti áætluðum tekjum eignanna er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Það var engin breyting frá fyrra ári á matsaðferð við mat á gangvirði fjárfestingareigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,35% án skattaáhrifa (2022: 6,17%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2022: 65%).

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.

|                                | 1.1.-30.6.2023  |                 | 1.1.-31.12.2022 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                | Hækkun          | Lækkun          | Hækkun          | Lækkun          |
| Breyting leigutekna um 5% .... | 2.096.150.058   | (2.096.150.058) | 2.059.506.063   | (2.059.506.063) |
| Breyting á WACC um 0,5% .....  | (2.010.552.804) | 2.276.868.064   | (1.977.262.948) | 2.241.503.723   |

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 21,2 milljörðum króna (2022: 20,8 milljörðum króna) og vátryggingarmat nam 24,1 milljörðum króna (2022: 24 milljörðum króna) í lok tímabilsins.

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

# Skýringar

## 11. Aðrar langtímakröfur

|   | 30.06.2023         | 31.12.2022         |
|---|--------------------|--------------------|
| Óinnheimt leiga .....                           | 228.047.741        | 238.492.674        |
| Virðisaukaskattur vegna bílastæðakjallara ..... | 63.517.921         | 63.517.921         |
|   | <u>291.565.662</u> | <u>302.010.595</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 228 milljónun króna á miðju ári 2023 (31.12.2022: 238 milljónir).

## 12. Aðrar peningalegar eignir

| <u>Viðskiptakröfur</u>                              | 30.06.2023         | 1.1.-31.12.2022    |
|---|--------------------|--------------------|
| Innlendar viðskiptakröfur .....                     | 482.324.523        | 475.739.106        |
| Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast ..... | (207.338.845)      | (207.338.845)      |
|   | <u>274.985.678</u> | <u>268.400.261</u> |

| <u>Aðrar skammtímakröfur</u>      | 30.06.2023         | 1.1.-31.12.2022    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kröfur á tengd félög .....        | 900.859.113        | 346.121.642        |
| Fyrirframgreiddur kostnaður ..... | 13.251.572         | 13.251.572         |
| Fjármagnstekjuskattur .....       | 2.570.355          | 1.950.300          |
| Áfallnir ógreiddir vextir .....   | 9.985.509          | 0                  |
|                                   | <u>926.666.549</u> | <u>361.323.514</u> |

| <u>Handbært fé</u>                       |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
| Bankainnistæður í íslenskum krónum ..... | 2.883.093         | 155.113.947        |
| Bankainnistæður í erlendra mynt .....    | 71.498.666        | 100.850.433        |
|  | <u>74.381.759</u> | <u>255.964.380</u> |

## 13. Vaxtaberandi skuldir

|  | 30.06.2023            | 1.1.-31.12.2022       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Verðtryggðar skuldir í ISK .....                 | 12.941.983.624        | 12.552.681.371        |
| Óverðtryggðar skuldir í ISK .....                | 4.459.081.439         | 4.393.223.188         |
| Skuldir í EUR .....                              | 1.011.678.115         | 1.095.160.399         |
| Skuldir í USD .....                              | 535.902.870           | 587.672.373           |
| Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila ..... | 8.551.093             | 161.146.455           |
| Samtals vaxtaberandi skuldir .....               | <u>18.957.197.141</u> | <u>18.789.883.786</u> |
| Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar ..... | (30.533.326)          | (34.724.956)          |
| Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....   | <u>(688.271.552)</u>  | <u>(643.519.687)</u>  |
| Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok ..... | <u>18.238.392.263</u> | <u>18.111.639.143</u> |

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

|                              | 30.06.2023            | 1.1.-31.12.2022       |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Næsta árs afborganir .....   | 688.271.552           | 643.519.687           |
| Afborganir 2023 / 2022 ..... | 721.446.175           | 783.718.057           |
| Afborganir 2024 / 2023 ..... | 713.751.893           | 739.795.458           |
| Afborganir 2025 / 2024 ..... | 3.928.673.057         | 4.121.340.203         |
| Afborganir 2026 / 2025 ..... | 3.609.050.271         | 3.475.481.599         |
| Afborganir síðar .....       | 9.288.313.050         | 9.026.028.782         |
|                              | <u>18.957.197.141</u> | <u>18.789.883.786</u> |

# Skýringar

## 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:

|                               | 1.1-30.06.2023     |                    | 31.12.2022         |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                               | Leigueignir        | Leiguskuldir       | Leigueignir        | Leiguskuldir       |
| Staða í upphafi árs.....      | 787.831.777        | 787.831.777        | 695.081.795        | 695.081.795        |
| Viðbót .....                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Breyting vegna endurmats..... | 0                  | 0                  | 92.749.982         | 92.749.982         |
| Sala ársins.....              | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Staða í lok tímabilsins.....  | <u>787.831.777</u> | <u>787.831.777</u> | <u>787.831.777</u> | <u>787.831.777</u> |

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í árslok er 37 milljónir króna (31.12.2022; 34 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 18,4 milljónum króna á tímabilinu (1.1.-30.06.2022: 16,3 milljónir), og eru þær framsettar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og greiddra vaxta í rekstrarhreyfingum sjóðstreymis.

## 15. Aðrar peningalegar skuldir

### Viðskiptaskuldir

|                                  | 30.06.2023        | 31.12.2022        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innlendar viðskiptaskuldir ..... | 82.605.586        | 57.645.907        |
|                                  | <u>82.605.586</u> | <u>57.645.907</u> |

### Aðrar skammtímaskuldir

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Virðisaukaskattur .....          | 91.373.680         | 81.611.888         |
| Fyrirframinnheimtar tekjur ..... | 24.757.212         | 24.699.561         |
| Ógreiddir áfallnir vextir .....  | 35.855.118         | 32.275.188         |
|                                  | <u>151.986.010</u> | <u>138.586.637</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. -30.06.2023:

|               | Keypt þjónusta og vörur | Seld þjónusta og vörur | (Vaxtagj.)/<br>Vaxtatekjur | Kröfur             | Skuldir          |
|---------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| Móðurfélag .  | 67.754.242              | 0                      | 1.842.744                  | 470.178.031        | 8.551.093        |
| Systurfélög . | 14.885.909              | 17.895.484             | 0                          | 372.515.333        | 0                |
|               | <u>82.640.151</u>       | <u>17.895.484</u>      | <u>1.842.744</u>           | <u>842.693.364</u> | <u>8.551.093</u> |

Viðskipti við tengd félög tímabilið 1.1.- 31.12.2022:

|               | Keypt þjónusta og vörur | Seld þjónusta og vörur | Vaxtagj./<br>Vaxtatekjur | Kröfur             | Skuldir            |
|---------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Móðurfélag .  | 127.084.806             | 8.647.982              | (11.892.489)             | 21.196.445         | 161.146.455        |
| Systurfélög . | 356.574.757             | 45.907.955             | 0                        | 324.925.197        | 0                  |
|               | <u>483.659.563</u>      | <u>54.555.937</u>      | <u>(11.892.489)</u>      | <u>346.121.642</u> | <u>161.146.455</u> |

## 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 2.602 milljónum króna (2022:2.527 milljónir).

Félagið stendur í málaferlum við einn leigutaka sinn vegna ógreiddrar leigu á tímum Covid-19 faraldursins. Búið er að taka málið fyrir á tveimur dómstigum en með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur þann 16.mars 2022 í máli nr. E-2261/2020 voru leigugreiðslur lækkaðar fyrir tiltekið tímabil. Félagið hefur ekki fengið fulla leigu greidda fyrir tímabilið sem um ræðir. Dómi héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar þar sem málið var tekið fyrir þann 7.mars 2023 og er niðurstöðu Landsréttar beðið. Félagið hefur lagt mat á innheimtanleika krafna ásamt því að taka tillit til hins dæmda tímabils í ársreikningi.



## 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 árs hlutareikningi.

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.

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

## 18.8 Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingaeignir félagsins eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi félagsins. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingaeignanna 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 samstæðureikningskilum 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.