



FÍ Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2021

FÍ Fasteignafélag slhf.
Katrínartún 2
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	9
- Reikningsskilaaðferðir	10
- Rekstrarreikningur	13
- Efnahagsreikningur	15
- Áhættustýring	18
- Annað	21
Fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	24

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Fí Fasteignafélag slhf. er íslenskt samlagshlutafélag sem tók til starfa í árslok 2012. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Þar sem félagið er samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum sínum. Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., sem ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Félagið hefur skráð skuldabréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Ársreikningur Fí Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega 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 árinu 2021 að fjárhæð 270,8 m.kr. Rekstrartekjur námu 705,4 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,0 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kviku eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 13,2 ma.kr. í lok árs 2021. Eigið fé félagsins nam 5,0 ma.kr. í árslok 2021 og eiginfjárhlutfall var 37,6%.

Hlutafé félagsins nam 20,5 m.kr. þann 31. desember 2021. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 13 í upphafi árs en 2 í árslok þar sem hluthafarnir 13 afsöluðu til nýstofnaðs félags, Fí Eignarhaldsfélags slhf., hlutum sínum í Fí Fasteignafélagsi slhf. í skiptum fyrir jafngildum hlut í Fí Eignarhaldsfélagsi slhf. Hluthafar félagsins eru Fí Eignarhaldsfélag slhf. sem ber takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins og á 20.485.916 kr. að nafnverði og Fí Fasteignafélag GP ehf. sem ber ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins og á 1 kr. að nafnverði.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2022 vegna rekstrar ársins 2021. Að öðru leyti vísar stjórnin til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Fjárfestingar og eignasafn félagsins

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

Eignasafn félagsins í árslok 2021 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 510 þús.kr. Þann 31. desember 2021 voru 97% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 46.

Horfur í starfsumhverfinu

Áhrif COVID-19 faraldursins á félagið fóru hægt dvínandi eftir því sem leið á árið 2021 en hafði þó töluverð áhrif á tekjur þess sérstaklega fyrri hluta ársins. Seinni hluta ársins hafði félaginu tekist í samvinnu við viðskiptavinum sína að vinna úr megninu af þeim vandamálum er upp komu vegna faraldursins.

Útleiguhlutfall félagsins var í árslok komið í 97% og 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. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnararháttafyrirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

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

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið innleiddir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2021 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2021.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 8. apríl 2022.

Stjórn

Hannes Frímann Hrólfsson, stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri

Sveinn Hreinsson

Jóhann Ásgeir Baldurs

Jóhannes Ari Arason

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Fí Fasteignafélags slhf. („félagið“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

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

Grundvöllur álits

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

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

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

Lykilþættir endurskoðunar

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

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
Mat fjárfestingareigna	
Vísað er til skýringa 10, 26 og 27. Bókfært verð fjárfestingareigna í árslok 2021 nam 12.909 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 620 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum í skýringum. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 97,7 % af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir því verulega á faglegt mat stjórnenda.	Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkon og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars: Farið var yfir reiknilíkan félagsins og lag var mat á það í heild. Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægar forsendur. Við skoðuðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði. Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir. Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tillit til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Áritun óháðs endurskoðanda

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitungu við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun ársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Sigríður Helga Sveinsdóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 8. apríl 2022.

KPMG ehf.

Sigríður Helga Sveinsdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkoma

	Skýringar	2021	2020
Leigutekjur	12	705.385	593.233
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 19	(157.225)	(137.206)
Hreinar rekstrartekjur		548.160	456.028
Umsýsluþóknun	20	(116.189)	(99.218)
Annar rekstrarkostnaður	21	(11.285)	(19.634)
Afskrift krafna	37	(1.275)	131
Rekstrarkostnaður		(128.748)	(118.721)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		419.412	337.307
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	27, 47	619.966	438.897
Rekstrarhagnaður		1.039.378	776.203
Fjármunatekjur		479	2.959
Fjármagnsgjöld		(769.033)	(639.936)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 24	(768.554)	(636.977)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		270.823	139.227
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 25	13	7

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

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2021	31.12.2020
Fjárfestingaeignir	10, 26, 47	12.908.729	12.291.932
Fastafjármunir samtals		12.908.729	12.291.932
Áfallnar óinnheimtar tekjur	36	37.122	35.746
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29	29.068	48.700
Handbært fé	9	238.309	240.296
Veltufjármunir samtals		304.499	324.742
Eignir samtals		13.213.229	12.616.674
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé		3.304.376	3.033.552
Eigið fé samtals	32	4.962.089	4.691.266
Vaxtaberandi skuldir	30	8.002.286	7.628.981
Leiguskuldbinding	47	94.452	99.121
Langtímaskuldir		8.096.738	7.728.101
Skuldir við tengda aðila	45	54.144	110.600
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31	100.258	86.707
Skammtímaskuldir		154.401	197.307
Eigið fé og skuldir samtals		13.213.229	12.616.674

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

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2021 til 31. desember 2021	Hlutfé	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 ársins				270.823	270.823
Eigið fé 31. desember 2021	20.486	5.121	1.632.106	3.304.376	4.962.089

1. janúar 2020 til 31. desember 2020	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2020	20.486	5.121	1.632.106	2.894.326	4.552.039
Heildarafkoma ársins				139.227	139.227
Eigið fé 31. desember 2020	20.486	5.121	1.632.106	3.033.552	4.691.266

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

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2021	2020
Hagnaður ársins og heildarafkoma		270.823	139.227
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(619.966)	(438.897)
Hrein fjármagnsgjöld	24	768.554	660.713
		419.411	361.043
Breytingar á rekstrartengdum eignum		14.820	(32.822)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		11.804	(50.214)
		446.035	278.007
Innheimtar vaxtatekjur		479	2.959
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(390.545)	(349.055)
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		55.969	(68.088)
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	26	(1.500)	(7.339)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(56.456)	51.166
Fjárfestingahreyfingar		(57.956)	43.826
Handbært fé í upphafi árs		240.296	264.558
Breyting handbærs fjár		(1.987)	(24.262)
Handbært fé í árslok		238.309	240.296

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

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Katrínartúni 2, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í atvinnuhúsnæði. Það var stofnað í árslok 2012 en hóf formlega starfsemi í ársbyrjun 2013. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eignum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu ársreikninginn með undirritun sinni þann 8. apríl 2022.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.
- Grundvöllur matsaðferða
Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.
- Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill
Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

- Mat stjórnenda í reikningsskilunum
Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.
Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Mat stjórnenda hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 27 og 34-37.

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

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

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

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

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins. Félagið færir tilfærslur milli stiga í stigakerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 27.

Skýringar frh.

Reikningsskilaaðferðir

3. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Þegar stofnað er til skuldbindingar vegna fjáreigna eða fjárskulda eru þær flokkaðar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ákvörðun um flokkun fjármálagerninga ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerninga eftir upphaflega flokkun.

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

- 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.
- 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

- 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.
- 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.
- Flokkun
Félagið flokkar allar fjáreignir sem Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði.

6. Fjárskuldir

- Skráning
Lántökur, skuldabréf og víkjandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir, þ.m.t. skuldir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.
- Afskráning
Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.
- 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. Almenn

Á hverjum uppgjördsdegi 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 gjaldprot 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. Fjárfestinga eignir

a. Skilgreining

Fjárfestinga eignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestinga eigna er að finna í skýringu 27.

b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestinga eignir 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 fjárfestinga eigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestinga eigna í rekstrarreikningi. Fjárfestinga eignir eru ekki afskrifaðar.

d. Afskráning

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

11. Hlutfé

a. Almenn hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattáhrifum.

Skýringar frh.

12. Tekjur

- a. Leigutekjur
Leigutekjur er færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.
- b. Aðrar tekjur
Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

13. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

14. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

- a. Fjármunatekjur
Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.
- b. Fjármagnsgjöld
Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, öðrum vaxtagjöldum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

15. Tekjuskattur

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili en er skattlagt með eigendum sínum.

16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

17. Starfsþáttayfirlit

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

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

18. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 2 til 25 ár.

Í árslok greinast óuppsegjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2021	31.12.2020
Innan 1 árs	819.040	539.935
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára	2.676.455	1.787.486
Eftir meira en 5 ár	1.689.070	721.747
Samtals	5.184.564	3.049.168

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2021	Leigutakar	31.12.2020
0-1% af heildarleigutekjum	5	2%	6	2%
1-5% af heildarleigutekjum	13	33%	12	27%
5-10% af heildarleigutekjum	5	30%	6	40%
10-20% af heildarleigutekjum	1	11%	2	32%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	1	24%	0	0%
Samtals	25	100%	26	100%

19. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2021	2020
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	112.448	112.578
Viðhaldskostnaður	27.053	13.706
Tryggingar	10.977	9.775
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	6.748	1.147
Samtals	157.225	137.206

20. Umsýslubóknun

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 45.

21. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2021	2020
Aðkeypt sérfræðipjónusta	6.062	11.943
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði	5.067	5.909
Annar rekstrarkostnaður	156	1.782
Samtals	11.285	19.634

22. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda á árinu var eftirfarandi:

	2021	2020
Endurskoðun ársreiknings og könnun árshlutareiknings	4.485	4.437
Önnur þjónusta	598	673
Samtals	5.083	5.110

Skýringar frh.

23. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2021	2020
Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	112	223
Hannes Frímann Hrólfsson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	223	446
Jóhannes Ari Arason, stjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.)	335	446
Björn Hjaltested Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs	1.338	1.338
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð	335	669
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð	669	669
Davíð Rúðólfsson, fjárfestingaráð	669	446
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð	0	223
Soffía Gunnarsdóttir, fjárfestingaráð	669	669
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd	223	223
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd	200	200
Samtals	4.772	5.552

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín, heldur fær laun frá Kviku eignastýringu hf. sem er dótturfélag Kviku banka hf.

24. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2021	2020
Vaxtatekjur	426	2.761
Aðrar fjármunatekjur	53	199
Samtals	479	2.959

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2021	2020
Vaxtagjöld	390.277	374.779
Verðbætur	373.574	260.083
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	4.327	3.909
Önnur fjármagnsgjöld	855	1.164
Samtals	769.033	639.936

25. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2021	2020
Hagnaður ársins	270.823	139.227
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	13	7

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

26. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir sundurliðast sem hér segir:

Bókfært verð	Fjárfestingar- eignir	Leigugeignir lóðir	Samtals
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
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	11.746.575	104.020	11.850.595
Viðbætur á árinu	7.339	0	7.339
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(4.899)	(4.899)
Matsbreytingar ársins	438.897	0	438.897
Staða 31.12.2020	12.192.811	99.121	12.291.932
		31.12.2021	31.12.2020
Bókfært verð fasteigna og lóða		12.908.729	12.291.932
Fasteignamat mannvirkja og lóða		6.521.400	6.247.850
Brunabótamat fasteigna		9.226.470	8.560.480
Vátryggingarmat fasteigna		11.144.337	10.374.704

Fjárfestingaeignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 43.

27. Matsbreytingar fjárfestingaeigna

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeigna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

Við gangvirðismat fjárfestingaeigna er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna byggt á gildandi leigusamningum. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkaníð byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 13 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum 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 hlidsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,03% að teknu tilliti til skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 13% eða lækki um 11%. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 5,5%. Sjá töflu hér fyrir neðan áhrif næmnisgreiningar fyrir WACC að teknu tilliti til skattaáhrifa:

Sviðsmyndir WACC	Breyting í				
	WACC	WACC	Niðurstaða	Breyting	Breyting í %
Neikvæð	-0,5%	4,5%	14.477	1.663	13,0%
Óbreytt	0,0%	5,0%	12.814	0	0,0%
Jákvæð	0,5%	5,5%	11.489	-1.325	-10,3%

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi 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 eignana.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hverrar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstaráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall hvers leigurymis sé 100% á meðan á núverandi leigusamningur er í gildi en 97% nýting taki við þegar hann verður endurnýjaður.

Gangvirði fjárfestingaeigna myndi hækka (lækka) ef:

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

Mat á gangvirði fjárfestingaeigna félagsins fellur undir stig 3 í stigveldi gangvirðis.

Skýringar frh.

28. Gangvirði fjármálagerninga

Til fjármálagerninga teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, hlutafé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir. Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald.

29. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur	20.450	23.623
Fyrirframgreiddur kostnaður	6.515	6.150
Virðisaukaskattur	0	8.261
Aðrar skammtímakröfur	2.103	10.666
Samtals	29.068	48.700

30. Vaxtaberandi skuldir

a. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028 en vextir eru greiddir ársfjórðungslega, í fyrsta sinn 1. ágúst 2014.

Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í skráningarlýsingu hans, sem m.a. er aðgengileg á heimasíðu félagsins (www.fifasteignir.is) og heimasíðu kauphallarinnar.

b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2021	31.12.2020
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	8.002.286	7.628.981
Samtals	8.002.286	7.628.981

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	31.12.2021	31.12.2020
Afborganir 2022	0	0
Afborganir 2023	0	0
Afborganir 2024	0	0
Afborganir 2025	0	0
Afborganir 2026	0	0
Afborganir 2027 eða síðar	8.002.286	7.628.981
Samtals	8.002.286	7.628.981

31. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2021	31.12.2020
Viðskiptaskuldir	9.645	13.478
Áfallnir vextir	65.724	62.687
Virðisaukaskattur	13.860	0
Aðrar skammtímaskuldir	11.029	10.542
Samtals	100.258	86.707

Skýringar frh.

32. Eigið fé

a. Hlutfé

	31.12.2021	31.12.2020
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	20.486	20.486
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	3.324	3.324

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	31.12.2021	31.12.2020
Eigið fé	4.962.089	4.691.266
Eiginfjárlutfall	37,6%	37,2%
Innra virði	242,2	229,0

c. Yfirverðsreikningur eigin fjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

d. Lögbundinn varasjóður

Samkvæmt lögum um hlutfélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð. Við færslu í lögbundinn varasjóð skal ráðstafa 10% af hagnaði ársins þar til 10% af nafnverði hlutfjár er náð og eftir það 5% af hagnaði ársins þar til 25% af nafnverði hlutfjár er náð. Eftir það er ekki krafist frekari færslu í lögbundinn varasjóð.

e. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé sýnir uppsafnaðan hagnað félagsins að frádragnum framlagi í lögbundinn varasjóð og arðgreiðslum.

Skýringar frh.

Áhættustýring

33. Áhættustýring

- a. Markmið
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- b. Uppbygging
Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.
- c. Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
- Útlánaáhætta
 - Lausafjáraáhætta
 - Markaðsáhætta
 - Rekstraráhætta

34. Útlánaáhætta

- a. Skilgreining
Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Viðskiptamenn eru krafðir um húsaleiguábyrgðir.
- b. Áhættuþættir og stýring
Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisyrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

35. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29.068	48.700
Handbært fé	238.309	240.296
Áfallnar óinnheimtar tekjur	37.122	35.746
Samtals	304.499	324.742

36. Áfallnar óinnheimtar tekjur

Efnahagsleg áhrif Covid-19 faraldursins hafa haft áhrif á greiðslugetu leigutaka. Félagið hefur komið til móts við aðstæður leigutaka sem þess þurftu með því að fresta innheimtu leigutekna. Leigutekjur tekjufærast í samræmi við vænta innheimtu og kröfur vegna þessa eru færðar á meðal áfallinna óinnheimtra tekna.

37. Virðisyrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	19.010	0	21.291	0
Vanskil 0 - 30 daga	0	0	0	0
Vanskil 30 - 90 daga	1.260	0	0	0
Vanskil 90 dagar og yfir	180	0	2.332	0
Samtals	20.450	0	23.623	0

Á árinu nemur afskrift krafna 1.275 þús. kr.

38. Lausafjáraáhætta

- a. Skilgreining
Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.
- b. Áhættuþættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum ásamt því að hafa aðgang að utanaðkomandi fjármögun.

Skýringar frh.

39. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
31.12.2021						
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)
31.12.2020						
Fjáreignir						
Handbært fé	240.296				240.296	240.296
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	48.700				48.700	48.700
Áfallnar óinnheimtar tekjur	35.746				35.746	35.746
Samtals	324.742	0	0	0	324.742	324.742
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	385.238	385.891	1.157.673	8.779.023	10.707.826	7.628.981
Skuldir við tengda aðila	110.600				110.600	110.600
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	86.707				86.707	86.707
Samtals	582.546	385.891	1.157.673	8.779.023	10.905.133	7.826.288
Hreinar fjárskuldir	(257.803)	(385.891)	(1.157.673)	(8.779.023)	(10.580.391)	(7.501.546)

40. Markaðsáætla

a. Skilgreining

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

b. Áhættuþættir og stýring

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

Skýringar frh.

41. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2021 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2020 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		238.309	238.309		240.296	240.296
Vaxtaberandi fjárskuldir	8.002.286		8.002.286	7.628.981		7.628.981
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(8.002.286)	238.309	(7.763.977)	(7.628.981)	240.296	(7.388.685)

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

42. Rekstraráætta

a. Skilgreining

Rekstraráætta 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 lausafjáráætlu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætta myndast við alla starfsemi félagsins.

b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráætlu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráætlu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

43. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 2021 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 12,9 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 8,0 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 30.

44. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 434,7 m.kr. þann 31. desember 2021. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

45. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

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

b. Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 20. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	2021	2020
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi	0	3.607
Umsýsluþóknun	116.189	99.218
Stjórnarlaun	4.772	5.552
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	426	2.761
	31.12.2021	31.12.2020
Innstæður	227.385	229.754
Viðskiptaskuldir	54.144	110.600

46. Fjárfestingar

Þann 31. desember 2021 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 31. desember 2021 voru 92% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	31.12.2021
Skrifstofuhúsnæði	37%
Hótel	17%
Skóli	16%
Lagerhúsnæði	6%
Veitingarstaðir	5%
Sendiráð	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Iðnaðarhúsnæði	4%
Annað	2%
	100%

Skýringar frh.

47. Leiguskuldbinding

Félagið færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör félagsins á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldar.

Leigusamningar þar sem félagið er leigusali:

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
Leigueignir:	
Staða 1.1.2021	99.121
Matsbreyting tímabilsins	(4.669)
Staða 31.12.2021	<u>94.452</u>
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	(4.899)
Staða 31.12.2020	<u>99.121</u>
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2021	99.121
Matsbreyting tímabilsins	(4.669)
Staða 31.12.2021	<u>94.452</u>
Staða 1.1.2020	104.020
Matsbreyting tímabilsins	(4.899)
Staða 31.12.2020	<u>99.121</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0

Stjórnarháttayfirlýsing

Fí fasteignafélag slhf. leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir leiðbeinandi reglum um góða stjórnarhætti fyrirtækja sem gefin eru út af Viðskiptaráðs Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland. Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja eru nú aðgengilegir í 6. útgáfu frá 2. febrúar 2021 á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is.

Í stjórn Fí Fasteignafélags slhf. eru þrjú stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi samkvæmt stjórnarskipan félagsins. Í stjórn sitja Hannes Frímann Hrólfsson sem er formaður stjórnar, Jóhann Ásgeir Baldurs og Jóhannes Ari Arason sem eru meðstjórnendur.

Á árinu 2021 voru haldnir 4 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hefur mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 25. júní 2021. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, www.fifasteignir.is.

Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd sem í sitja Guðjón Ásmundsson, Jóhannes Ari Arason og Jón Guðni Kristjánsson. Á árinu 2021 hélt endurskoðunarnefnd félagsins fjóra fundi.

Í fjárfestingarráði Fí fasteignafélags slhf. eru fimm aðalmenn og tveir til vara, kosið er árlega í ráðið á aðalfundi félagsins samkvæmt stjórnarskipan þess. Í ráðið voru kosin á síðasta aðalfundi aðalmenn þau Björn Hjaltested Gunnarsson, Davíð Rudolfsson, Jón Otti Jónsson, Soffía Gunnarsdóttir og Ellert Arnarsson. Formaður fjárfestingarráðs er Björn Hjaltested Gunnarsson.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um Fí fasteignafélag slhf.

Fí fasteignafélag slhf. er fasteignafélag í eigu Fí eignarhaldsfélags slhf. Eignasafn félagsins samanstendur af vel staðsettu atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Starfsemi félagsins felst í útleigu, rekstri og viðhaldi á fasteignum þess.

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

Samfélagsleg ábyrgð og verkefni

Stjórn félagsins hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð með það að leiðarljósi að félagið hafi jákvæð áhrif á samfélagið og sé virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag.

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

Umhverfið

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

Mannauður

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

Mannréttindi

Félagið virðir almenn mannréttindi og leggur áherslu á að tryggja, eftir því sem félaginu er unnt, að eiga ekki í viðskiptum við aðila sem virða ekki mannréttindi.

Viðskiptasiðferði

Félagið fer eftir öllum lögum og reglum sem um starfsemi þess gilda. Gott viðskiptasiðferði og heiðarleg og réttisvísni viðskipti eru höfð að leiðarljósi í rekstrinum. Félagið leggur áherslu á vandaða og áreiðanlega upplýsingagjöf til viðskiptavina, hagsmunaaðila og eigenda.

Stjórnarhættir

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. viðheldur góðum stjórnarháttum og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins sem er fylgiskjal með ársreikningi þess.

Undirritunarsíða

Hannes Frímann Hrólfsson

Jóhannes Ari Arason

Jóhann Ásgeir Baldurs

Sveinn Hreinsson

Sigríður Helga Sveinsdóttir