



FÍ Fasteignafélag slhf.

Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2019

FÍ Fasteignafélag slhf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	8
- Reikningsskilaaðferðir	9
- Rekstrarreikningur	12
- Efnahagsreikningur	13
- Áhættustýring	15
- Annað	18

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.

Samandreginn árs hlutareikningur FÍ Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 173,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 365,7 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 466,9 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kviku banka hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 11,8 ma.kr. þann 30. júní 2019. Eigið fé félagsins nam 4,2 ma.kr. þann 30. júní 2019 og eiginfjárlutfall var 35,9%.

Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og var unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt var af stjórn félagsins. Fjárfestingartímabil félagsins var upphaflega ákveðið þrjú ár frá 21. nóvember 2012 en þann 5. nóvember 2015 ákvað stjórn félagsins að framlengja það um eitt ár og lauk því 21. nóvember 2016 en þá hafði verið fjárfest í 11 fasteignum.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2019 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaegna er meðalverð á fermetra um 487 þús.kr. Þann 30. júní 2019 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 42.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 30-38.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samandreginn árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2019 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2019.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar FÍ Fasteignafélags slhf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning FÍ Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

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

Reykjavík, 27. ágúst 2019.

KPMG ehf.

Sigrður Helga Sveinsd.
Hagileið og Saman

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2019	6m 2018
Leigutekjur	12	365.677	349.835
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	13, 18	(79.326)	(74.704)
Hreinar rekstrartekjur		286.351	275.130
Umsýslubóknun	19	(44.781)	(42.275)
Annar rekstrarkostnaður	20	(3.979)	(3.567)
Rekstrarkostnaður		(48.760)	(45.841)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna		237.591	229.289
Matsbreytingar fjárfestingaegna	24, 43	229.310	(76.783)
Rekstrarhagnaður		466.900	152.506
Fjármunatekjur		8.898	8.097
Fjármagnsgjöld		(302.255)	(269.719)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 21	(293.357)	(261.622)
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		173.543	(109.116)
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 22	8	(5)

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2019	31.12.2018
Fjárfestingaeignir	10, 23, 43	11.467.837	11.131.107
Fastafjármunir samtals		11.467.837	11.131.107
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	26	88.942	29.948
Handbært fé	9	209.104	542.721
Veltufjármunir samtals		298.046	572.670
Eignir samtals		11.765.883	11.703.777
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		2.562.460	2.688.917
Eigið fé samtals	29	4.220.174	4.346.631
Vaxtaberandi skuldir	27	7.298.900	7.179.296
Leiguskuldbinding	43	106.591	0
Langtímaskuldir		7.405.490	7.179.296
Skuldir við tengda aðila	41	45.445	110.461
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	28	94.774	67.389
Skammtímaskuldir		140.219	177.851
Eigið fé og skuldir samtals		11.765.883	11.703.777

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2019 til 30. júní 2019	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2019	20.486	5.121	1.632.106	2.688.917	4.346.631
Heildarafkoma tímabilsins				173.543	173.543
Greiddur arður				(300.000)	(300.000)
Eigið fé 30. júní 2019	20.486	5.121	1.632.106	2.562.460	4.220.174

1. janúar 2018 til 30. júní 2018	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2018	20.486	5.121	1.632.106	2.284.491	3.942.205
Heildarafkoma tímabilsins				(109.116)	(109.116)
Eigið fé 30. júní 2018	20.486	5.121	1.632.106	2.175.375	3.833.088

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2019	6m 2018
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		173.543	(109.116)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaefna		(229.310)	76.783
Hrein fjármagnsgjöld	21	313.646	261.622
		257.879	229.289
Breytingar á rekstartengdum eignum		(58.846)	(19.195)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		5.893	(6.396)
		204.926	203.698
Innheimtar vaxatekjur		8.898	8.097
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(181.595)	(176.114)
Handbært fé frá rekstri		32.229	35.682
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaefnum	23	(830)	(4.305)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(65.016)	(19.764)
Fjárfestingahreyfingar		(65.846)	(24.069)
Fjármögnunarahreyfingar			
Greiddur arður		(300.000)	0
Fjármögnunarahreyfingar		(300.000)	0
Handbært fé í upphafi árs		542.721	379.393
Breyting handbærs fjár		(333.617)	11.612
Handbært fé í lok tímabilsins		209.104	391.005

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Borgartúni 25, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í atvinnuhúsnæði. Það var stofnað í árslok 2012 en hóf formlega starfsemi í ársbyrjun 2013. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2019.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Samandreginn árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Félagið innleiddi í ársbyrjun nýjan alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 16 Leigusamningar, sjá nánar í skýringu 43. Samandreginn árshlutareikningur félagsins innheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2018.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samandreginn árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Samandreginn árshlutareikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

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

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

Mat stjórnenda hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 24 og 31-33.

e. Ákvörðun gangvirðis

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

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

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

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

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

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 24.

Skýringar frh.

Reikningsskilaaðferðir

3. Erlendir gjaldmiðlar

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

4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

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

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

a. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.

b. Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði

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

5. Fjáreignir

a. Skráning

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

b. Afskráning

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

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjáreignir sem Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði.

6. Fjárskuldir

a. Skráning

Lántökur, skuldabréf og víkjandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir, þ.m.t. skuldir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

b. Afskráning

Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

7. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Skýringar frh.

8. Virðisrýrnun fjáreigna

a. Almennt

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um einn eða fleiri orðna atburði sem benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið. Dæmi um slíka atburði eru t.d. greiðsluvandræði eða gjaldþrot viðskiptavinar.

b. Útreikningur

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

c. Bókun

Virðisrýrnun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.

d. Viðsnúningur

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Viðsnúningur virðisrýrnunar er færð í gegnum rekstrarreikning.

9. Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður, bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða ásamt áföllnum vöxtum og auðseljanlegar fjárfestingar með upphaflegan samningstíma skemmri en þrír mánuðir.

10. Fjárfestingaeignir

a. Skilgreining

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna er að finna í skýringu 24.

b. Skráning

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

c. Breytingar á gangverði

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

d. Afskráning

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

11. Hlutfé

a. Almennt hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækunar 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 fjárfestingaæigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaæigna 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. Starfspáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfspátt og birtir því ekki starfspáttayfirlit.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

18. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2019	6m 2018
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	62.465	57.127
Viðhaldskostnaður	10.728	12.362
Tryggingar	4.626	4.356
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	1.507	860
Samtals	79.326	74.704

19. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kvik banki hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Kvika banki 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 41.

20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2019	6m 2018
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	3.302	3.022
Annar rekstrarkostnaður	677	544
Samtals	3.979	3.567

21. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2019	6m 2018
Vaxtatekjur	8.650	7.800
Aðrar fjármunatekjur	248	297
Samtals	8.898	8.097

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2019	6m 2018
Vaxtagjöld	181.595	175.732
Verðbætur	118.220	91.266
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	1.841	2.132
Önnur fjármagnsgjöld	599	590
Samtals	302.255	269.719

22. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2019	6m 2018
Hagnaður (tap) tímabilsins	173.543	(109.116)
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut, í krónum	8	(5)

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

23. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

Bókfært verð	Fjárfestingar- eignir	Leigugeignir lóðir	Samtals
Staða 1.1.2019	11.131.107	109.161	11.240.269
Fjárfesting á tímabilinu	830	0	830
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(2.571)	(2.571)
Matsbreyting tímabilsins	229.310	0	229.310
Staða 30.6.2019	11.361.247	106.591	11.467.837
Bókfært verð			
Staða 1.1.2018	10.641.820	0	10.641.820
Fjárfesting á tímabilinu	7.699	0	7.699
Matsbreytingar ársins	481.588	0	481.588
Staða 31.12.2018	11.131.107	0	11.131.107
		30.6.2019	31.12.2018
Bókfært verð fasteigna og lóða		11.361.247	11.131.107
Fasteignamat mannvirkja og lóða		5.911.750	5.911.750
Brunabótamat fasteigna		7.526.600	7.409.410
Vátryggingarmat fasteigna		9.366.583	9.366.583

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 39.

24. Matsbreytingar fjárfestinga eigna

Fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestinga eigna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

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

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 12 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 30) að viðbættu markaðsálagi og sérstöku álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánshæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,6% án skattspórunar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 10,4% eða lækki um 8,5%.

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 eignina.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hvernar 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.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hvernar 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 leigurémis sé 100% á meðan á núverandi leigusamningur er í gildi en 97% nýting taki við þegar hann verður endurnýjaður.

Gangvirði fjárfestinga eigna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

Skýringar frh.

25. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagerninga félagsins er metið jafnt bókfærðu virði þeirra og því ekki sýnt sérstaklega.

26. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur	77.937	16.973
Fyrirframgreiddur kostnaður	771	5.397
Aðrar skammtímakröfur	10.234	7.579
Samtals	88.942	29.948

27. Vaxtaberandi skuldir

a. Skuldabréfaútgáfa

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

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

b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	30.6.2019	31.12.2018
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	7.298.900	7.179.296
Samtals	7.298.900	7.179.296

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

28. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2019	31.12.2018
Viðskiptaskuldir	1.582	3.344
Fyrirfram innheimtar tekjur	7.501	0
Áfallnir vextir	52.873	52.873
Virðisaukaskattur	23.419	1.773
Aðrar skammtímaskuldir	9.400	9.400
Samtals	94.774	67.389

29. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2019	31.12.2018
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	20.486	20.486
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	3.324	3.324

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	30.6.2019	31.12.2018
Eigið fé	4.220.174	4.346.631
Eiginfjárlutfall	35,9%	37,1%
Innra virði	206,0	212,2

c. Varasjóðir

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

d. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður.

Skýringar frh.

Áhættustýring

30. Áhættustýring

- Markmið
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- 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.
- Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
 - Útlánaáhætta
 - Lausafjáraáhætta
 - Markaðsáhætta
 - Rekstraráhætta

31. Útlánaáhætta

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

32. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	88.942	29.948
Handbært fé	209.104	542.721
Samtals	298.046	572.670

33. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2019		31.12.2018	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	360	0	1.430	0
Vanskil 0 - 30 daga	10.714	0	5.430	0
Vanskil 30 - 90 daga	24.590	0	4.558	0
Vanskil 90 dagar og yfir	34.771	0	5.554	0
Samtals	70.435	0	16.973	0

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

34. Lausafjáraáhætta

- 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.
- 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.

Skýringar frh.

35. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
30.6.2019						
Fjáreignir						
Handbært fé	209.104				209.104	209.104
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	88.942				88.942	88.942
Samtals	298.046	0	0	0	298.046	298.046
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	360.291	360.291	1.080.873	8.737.056	10.538.511	7.298.900
Skuldir við tengda aðila	45.445				45.445	45.445
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	94.774				94.774	94.774
Samtals	500.510	360.291	1.080.873	8.737.056	10.678.731	7.439.119
Hreinar fjárskuldir	(202.464)	(360.291)	(1.080.873)	(8.737.056)	(10.380.685)	(7.141.073)
31.12.2018						
Fjáreignir						
Handbært fé	542.721				542.721	542.721
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29.948				29.948	29.948
Samtals	572.670	0	0	0	572.670	572.670
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	360.291	360.291	1.080.873	8.917.202	10.718.657	7.179.296
Skuldir við tengda aðila	110.461				110.461	110.461
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	67.389				67.389	67.389
Samtals	538.142	360.291	1.080.873	8.917.202	10.896.507	7.357.147
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	34.528	(360.291)	(1.080.873)	(8.917.202)	(10.323.837)	(6.784.477)

Skýringar frh.

36. 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 markaðsáætlu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætlu 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.

37. Fastvaxtaáætla

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2019 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2018 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		209.104	209.104		542.721	542.721
Vaxtaberandi fjárskuldir	7.298.900		7.298.900	7.179.296		7.179.296
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(7.298.900)	209.104	(7.089.796)	(7.179.296)	542.721	(6.636.575)

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

38. Rekstraráætla

a. Skilgreining

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

b. Áhættuþættir og stýring

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

Skýringar frh.

Annað

39. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 30. júní 2019 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 11,5 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 7,4 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 27.

40. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 456,1 m.kr. þann 30. júní 2019. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

41. Tengdir aðilar

- a. Skilgreining
Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengdra 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 Kvikubanka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 19. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kvikubanka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.
- c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	6m 2019	6m 2018
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi og öðrum hluthafa þess	23.596	22.851
Umsýslubóknun	44.781	42.275
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	8.584	7.800
	30.6.2019	31.12.2018
Innstæður	195.877	533.270
Viðskiptaskuldir	45.445	110.461

42. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2019 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	790
Ármúli 1, 108 Reykjavík	2.599
Bankastræti 2, 101 Reykjavík	523
Bankastræti 7, 101 Reykjavík	811
Borgartún 25, 105 Reykjavík	4.859
Hverfisgata 103, 101 Reykjavík	4.221
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík	896
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 30. júní 2019 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	30.6.2019
Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%
	100%

Skýringar frh.

43. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Félagið hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning þar sem félagið er leigutaki. Leigutaki færir nýtingarrétt til eignar sem leigueign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Félagið hefur innleitt IFRS 16 miðað við aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 109 millj. kr. Uptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé félagsins 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Félagið hefur beitt IFRS 16 á þá samninga sem voru skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 við árslok 2018. Hins vegar er skilgreiningunni í IFRS 16 beitt á alla nýja leigusamninga frá og með 1.1.2019.

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:

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki veruleg áhrif á samninga þar sem félagið er leigusali.

Við mat á leigueign og leiguskuld er áætlað að leiguskuld 1. janúar 2019 nemi 109 millj. kr. og á móti nýtingarréttur að fjárhæð 109 millj. kr.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
Leigueignir:	
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	(2.571)
Staða 30.6.2019	<u>106.591</u>
Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2019	109.161
Matsbreyting tímabilsins	(2.571)
Staða 30.6.2019	<u>106.591</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0

44. Atburðir eftir lok reikningstímabils

Engir atburðir sem vert er að skýra frá.