



# FÍ Fasteignafélag slhf.

## Ársreikningur 2023

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Katrínartún 2  
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
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
- Mikilvægar reikningsskilaaðferðir .....	10
- Rekstrarreikningur .....	13
- Efnahagsreikningur .....	15
- Áhættustýring .....	18
- Annað .....	21
<b>Fylgiskjöl</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	24
<b>Viðaukar - óendurskoðaðir</b>	
Upplýsingagjöf samkvæmt flokkunarreglugerð ESB .....	26
Viðauki I: Hlutfall veltu frá afurðum eða þjónustu .....	28
Viðauki II: Hlutfall fjárfestingargjalda frá afurðum eða þjónustu .....	29
Viðauki III: Hlutfall rekstrargjalda frá afurðum eða þjónustu .....	30

# 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 og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Félagið er hluti af samstæðureikningi Fí Eignarhaldsfélags slhf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2023 að fjárhæð 55,7 m.kr. Rekstrartekjur námu 981,3 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,2 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kvik eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 14,6 ma.kr. í lok árs 2023. Eigið fé félagsins nam 4,8 ma.kr. í árslok 2023 og eiginfjárlutfall var 33,0%. Allt hlutfé félagsins var í eigu Fí Eignarhaldsfélags slhf. í árslok eins og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2024 vegna rekstrar ársins 2023. 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 2023 telur 11 fasteignir, samtals 25.202 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 545 þús.kr. Þann 31. desember 2023 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 47.

## Horfur í starfsumhverfinu

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

Félagið mun eftir sem áður leitast við að hámarka virði fjárfestinga sinna ásamt því að horfa til samfélagslegra þátta við úrlausn mála gagnvart mótaðilum sínum.

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. hefur sett sér það markmið að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út og eru aðgengilegir í 6. útgáfu frá 2. febrúar 2021. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. 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 34-43.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn sem ber heitið ófjárhagsleg upplýsingagjöf.

Á árinu 2023 tóku gildi lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar, þar sem ákvæði reglugerðar (ESB) 2020/852 (hér eftir „flokunarreglugerðin“) voru innleidd í íslenskan rétt. Flokkunarreglugerðin leggur grunn að samræmdu evrópsku flokkunarkerfi með skilgreiningum og viðmiðum á því hvað teljist vera umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi. Öll félög sem falla undir 66. gr. d. laga um ársreikninga nr. 3/2006 skulu birta upplýsingar skv. 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar. Fí fasteignafélag birtir þær upplýsingar í fyrsta skipti fyrir árið 2023 í óendurskoðuðum viðauka við ársreikning þennan.

## 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 viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2023 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2023.

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 2023 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 8. apríl 2024.

Stjórn

Hannes Frímann Hrólfsson, stjórnarformaður

Jóhann Ásgeir Baldurs

Jóhannes Ari Arason

Framkvæmdastjóri

Sveinn Hreinsson

# 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 2023. 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 2023 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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 endurskoðum 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
<b>Mat fjárfestingareigna</b> Vísað er til skýringa 9, 25 og 26. Bókfært verð fjárfestingareigna í árslok 2023 nam 13.819 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 536 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðstremmi einstakra eigna. Mikilvægustu forsendur matsins eru framtíðar leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður. 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 95,0 % 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. Vegna þessa teljum við mat fjárfestingareigna vera lykilþátt í endurskoðuninni.	Við nutum aðstoðar verðmatsérfræðinga 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. Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Við yfirfórum og mátum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu. 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 tilliti til þess að þar kæmu fram þær upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggrri 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 til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

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 2024.

**KPMG ehf.**

---

Sigríður Helga Sveinsdóttir

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkoma

	Skýringar	2023	2022
Leigutekjur .....	11	981.282	888.465
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	12, 18	(199.817)	(163.525)
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>		<b>781.465</b>	<b>724.941</b>
Umsýsluþóknun .....	19	(114.538)	(113.413)
Annar rekstrarkostnaður .....	20	(11.823)	(13.783)
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(126.361)</b>	<b>(127.196)</b>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna</b>		<b>655.105</b>	<b>597.745</b>
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....	26, 48	535.670	383.085
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>1.190.774</b>	<b>980.830</b>
Fjármunatekjur .....		34.367	7.725
Fjármagnsgjöld .....		(1.169.464)	(1.178.563)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>13, 23</b>	<b>(1.135.097)</b>	<b>(1.170.838)</b>
<b>Hagnaður (tap) ársins og heildarafkoma</b>		<b>55.678</b>	<b>(190.007)</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	15, 24	3	(9)

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

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2023	31.12.2022
Fjárfestingaeignir .....	9, 25, 48	13.881.886	13.287.366
Fastafjármunir samtals		13.881.886	13.287.366
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	37	10.225	23.026
Lánveitingar .....	28	19.759	16.385
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	29	33.572	14.307
Handbært fé .....	8, 30	671.316	441.618
Veltufjármunir samtals		734.872	495.337
<b>Eignir samtals</b>		<b>14.616.758</b>	<b>13.782.703</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur .....		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður .....		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé .....		3.170.046	3.114.368
Eigið fé samtals	33	4.827.759	4.772.081
Vaxtaberandi skuldir .....	31	9.457.506	8.753.114
Leiguskuldbinding .....	48	148.854	90.003
Langtímaskuldir		9.606.360	8.843.117
Skuldir við tengda aðila .....	20,46	60.062	57.842
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	32	122.576	109.663
Skammtímaskuldir		182.639	167.505
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>14.616.758</b>	<b>13.782.703</b>

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



## Eiginfjárfirlit

<b>1. janúar 2023 til 31. desember 2023</b>	<b>Hlutafé</b>	<b>Lögbundinn varasjóður</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Óráðstafað eigið fé</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	20.486	5.121	1.632.106	3.114.368	4.772.081
Heildarafkoma ársins .....				55.678	55.678
<b>Eigið fé 31. desember 2023</b>	<b>20.486</b>	<b>5.121</b>	<b>1.632.106</b>	<b>3.170.046</b>	<b>4.827.759</b>

<b>1. janúar 2022 til 31. desember 2022</b>	<b>Hlutafé</b>	<b>Lögbundinn varasjóður</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Óráðstafað eigið fé</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2022 .....	20.486	5.121	1.632.106	3.304.376	4.962.089
Heildarafkoma ársins .....				(190.007)	(190.007)
<b>Eigið fé 31. desember 2022</b>	<b>20.486</b>	<b>5.121</b>	<b>1.632.106</b>	<b>3.114.368</b>	<b>4.772.081</b>

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

## Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2023	2022
Hagnaður (tap) ársins og heildarafkoma .....		55.678	(190.007)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....		(535.670)	(383.085)
Hrein fjármagnsgjöld .....	23	1.135.096	1.170.838
		655.104	597.745
Breytingar á rekstartengdum eignum .....		(9.837)	12.471
Breytingar á rekstartengdum skuldum .....		5.309	1.221
		650.577	611.438
Innheimtar vaxtatekjur .....		34.367	7.725
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður .....		(457.466)	(419.552)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b>227.478</b>	<b>199.611</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		2.220	3.698
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>2.220</b>	<b>3.698</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		441.618	238.309
Breyting handbærs fjár .....		229.698	203.309
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>671.316</b>	<b>441.618</b>

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. Fí fasteignafélag er dótturfélag Fí eignarhaldsfélags sem hefur aðsetur í Katrínartúni 2, Reykjavík. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum móðurfélags síns. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess ([www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is)).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu ársreikninginn með undirritun sinni þann 8. apríl 2024.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

#### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn 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

Ársreikningur 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 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 26 og 35-38.

#### 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 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 26.

# Skýringar frh.

## Mikilvægar 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. Fjáreignir

#### a. Fjáreignir

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru uppfærðar 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, 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.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og örðum skammtímakröfum.

#### Handbært fé

Til handbærs fjár teljast óbundnar bankainnstæður og lausafjárjóði.

### 5. 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 kostnaðarvirði.

### 6. 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.

### 7. Virðisrárnun fjáreigna

#### a. Almennt

Á hverjum uppgjörstegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrárnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrárd ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrárnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

### 8. Handbært fé

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

### 9. Fjárfestingaeygnir

#### a. Skilgreining

Fjárfestingaeygnir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Félagið flokkar leigueignir vegna lóðarleigu einnig sem fjárfestingaeygnir. Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeygna er að finna í skýringu 26.

#### b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeygnir 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 fjárfestingaeygn, 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 fjárfestingaeygna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

#### c. Breytingar á gangverði

Breytingar á gangverði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

#### d. Afskráning

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

### 10. Hlutfé

#### a. Almennt hlutfé

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

## Skýringar frh.

### 11. Tekjur

#### a. Leigutekjur

Leigutekjur eru færðar í rekstrarreikning með línulegum hætti í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

### 12. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

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

### 13. 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.

### 14. Tekjuskattur

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

### 15. 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 hlutfé.

### 16. 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

### 17. 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 væntar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2023	31.12.2022
Leigugreiðslur 2024 .....	877.112	898.496
Leigugreiðslur 2025 .....	833.935	832.153
Leigugreiðslur 2026 .....	688.312	730.117
Leigugreiðslur 2027 .....	661.077	603.293
Leigugreiðslur 2028 .....	632.094	598.631
Eftir meira en 5 ár .....	811.069	1.423.008
<b>Samtals</b>	<b>4.503.600</b>	<b>5.085.698</b>

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2023	Leigutakar	31.12.2022
0-1% af heildarleigutekjum .....	7	3%	6	2%
1-5% af heildarleigutekjum .....	11	26%	13	27%
5-10% af heildarleigutekjum .....	6	36%	5	36%
10-20% af heildarleigutekjum .....	1	11%	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum .....	1	24%	1	24%
<b>Samtals</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>

### 18. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2023	2022
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	129.392	116.636
Viðhaldskostnaður .....	50.797	33.638
Tryggingar .....	13.906	12.693
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	5.722	558
<b>Samtals</b>	<b>199.817</b>	<b>163.525</b>

### 19. 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 ef til þess kæmi að sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins. Þjónustusamningurinn við Kviku eignastýringu hf. kveður jafnframt á um greiðslu árangurstengdrar bóknunar við lok samningsins og miðast bóknunin við raunávöxtun. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 46.

### 20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2023	2022
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	7.832	6.926
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði .....	3.707	6.352
Annar rekstrarkostnaður .....	284	504
<b>Samtals</b>	<b>11.823</b>	<b>13.783</b>

### 21. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda á árinu var eftirfarandi:

	2023	2022
Endurskoðun ársreiknings og könnun árshlutareiknings .....	6.340	5.135
Önnur þjónusta .....	390	255
<b>Samtals</b>	<b>6.730</b>	<b>5.390</b>

## Skýringar frh.

### 22. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2023	2022
Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	139	112
Hannes Frímánn Hrólfsson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	279	223
Jóhannes Ari Arason, stjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	390	335
Björn Hjaltested Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs .....	836	1.784
Arne Vagn Olsen, fjárfestingarráð .....	375	800
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð .....	418	892
Davíð Rúdólfsson, fjárfestingarráð .....	375	892
Soffía Gunnarsdóttir, fjárfestingarráð .....	418	892
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd .....	251	223
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd .....	225	200
<b>Samtals</b>	<b>3.707</b>	<b>6.352</b>

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

### 23. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2023	2022
Vaxtatekjur .....	7.730	4.096
Aðrar fjármunatekjur .....	26.638	3.629
<b>Samtals</b>	<b>34.367</b>	<b>7.725</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2023	2022
Vaxtagjöld .....	457.466	398.304
Verðbætur .....	707.374	775.438
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta) .....	4.257	4.190
Önnur fjármagnsgjöld .....	366	632
<b>Samtals</b>	<b>1.169.464</b>	<b>1.178.563</b>

### 24. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2023	2022
Hagnaður (tap) ársins .....	55.678	(190.007)
Hlutfé í ársbyrjun .....	20.486	20.486
<b>Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu</b>	<b>20.486</b>	<b>20.486</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	3	(9)



# Skýringar frh.

## Efnahagsreikningur

### 25. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eygnir	Leigueygnir lóðir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2023 .....	13.197.363	90.003	13.287.366
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	58.850	58.850
Matsbreytingar ársins .....	535.670		535.670
<b>Staða 31.12.2023</b>	<b>13.733.033</b>	<b>148.854</b>	<b>13.881.886</b>
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2022 .....	12.814.277	94.452	12.908.729
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	(4.449)	(4.449)
Matsbreytingar ársins .....	383.085	0	383.085
<b>Staða 31.12.2022</b>	<b>13.197.363</b>	<b>90.003</b>	<b>13.287.366</b>
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....		13.881.886	13.287.366
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....		7.429.550	7.347.650
Brunabótamat fasteigna .....		11.074.700	10.729.600
Vátryggingarmat fasteigna .....		13.692.607	12.546.675

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 44.

### 26. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

Fjárfestingaeygnir eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40.

Við gangvirðismat fjárfestingaeygna 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.

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 37) 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 hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsættningarlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,80% að teknu tilliti til skattspörunar. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 6,51%. Sjá í töflu hér fyrir neðan næmnisgreiningar á fjárfestingaeygnum fyrir breytingu á WACC og leigutekjum:

	Breyting	Hækkun 2023	Lækkun 2023	Hækkun 2022	Lækkun 2022
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	+/- 0,50%	(1.229)	1.491	(1,279)	1.580
Áætlaðar leigutekjur.....	+/- 5,00%	877	(877)	863	(863)

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 rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

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

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

- Ávöxtunarkrafa lækkar (hækkar)
- Nýtingarlutfall er hærra (lægra)
- Markaðsleiga að loknum samningstíma núgildandi samninga er hærri (lægr) en vænst er

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

## Skýringar frh.

### 27. Gangvirði fjármálagerninga

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

### 28. Lánveitingar

Lánveitingar sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2023	31.12.2022
Lánveitingar .....	19.759	16.385

### 29. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur .....	19.560	1.416
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	8.165	8.362
Aðrar skammtímakröfur .....	5.847	4.530
<b>Samtals</b>	<b>33.572</b>	<b>14.307</b>

### 30. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og lausafjársgjöldi. Húsaleigutrygging að fjárhæð 13 m.kr er bókuð á bankareikning Fí fasteignafélags og sem skuld í efnahagsreikningi. Annars eru engar takmarkanir á innstæðum Fí fasteignafélags né fjármunum sem eru í sjóði hjá Kviku eignastýringu.

Handbært fé sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2023	31.12.2022
Bankainnstæður .....	151.049	137.989
Lausafjársgjöldur .....	520.267	303.629
<b>Samtals</b>	<b>671.316</b>	<b>441.618</b>

### 31. 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](http://www.fifasteignir.is)) og heimasíðu kauphallarinnar.

#### b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2023	31.12.2022
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum .....	9.457.506	8.753.114
<b>Samtals</b>	<b>9.457.506</b>	<b>8.753.114</b>

#### c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	31.12.2023	31.12.2022
Afborganir 2024 .....	0	0
Afborganir 2025 .....	0	0
Afborganir 2026 .....	0	0
Afborganir 2027 .....	0	0
Afborganir 2028 eða síðar .....	9.457.506	8.753.114
<b>Samtals</b>	<b>9.457.506</b>	<b>8.753.114</b>

### 32. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptaskuldir .....	8.575	2.532
Áfallnir vextir .....	77.603	71.854
Virðisaukaskattur .....	18.231	22.444
Aðrar skammtímaskuldir .....	18.167	12.833
<b>Samtals</b>	<b>122.576</b>	<b>109.663</b>

## Skýringar frh.

### 33. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Eigið fé .....	4.827.759	4.772.081
Eiginfjárlutfall .....	33,0%	34,6%
Innra virði .....	235,7	232,9

#### 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 hlutafélög 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 nafnvirði hlutfjár er náð. Eftir það er ekki krafist frekari færslu í lögbundinn varasjóð.

#### e. Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur er tilkominn vegna hlutdeildatekna umfram móttæknar arðgreiðslur í samræmi við 5.mgr. 41.gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

#### f. Óráðstafað eigið fé

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

## Skýringar frh.

### Áhættustýring

#### 34. 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

#### 35. 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. Útlánaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Viðskiptamenn eru almennt krafðir um húsaleiguábyrgðir eða tryggingar í formi peningagreiðslu. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skuli bregðast við þeim í kjölfarið.
- b. Áhættuþættir og stýring  
Útlánaáhætta er einkum vegna lánveitinga, áfallinna óinnheimtra tekna og 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.

#### 36. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	33.572	14.307
Lánveitingar .....	19.759	16.385
Handbært fé .....	671.316	441.618
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	10.225	23.026
<b>Samtals</b>	<b>734.872</b>	<b>495.337</b>

#### 37. Áfallnar óinnheimtar tekjur

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

#### 38. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	1.848	0	1.412	0
Vanskil 0 - 30 daga .....	333	0	0	0
Vanskil 30 - 90 daga .....	769	0	0	0
Vanskil 90 dagar og yfir .....	16.610	0	4	0
<b>Samtals</b>	<b>19.560</b>	<b>0</b>	<b>1.416</b>	<b>0</b>

#### 39. Lausafjáraáhætta

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

## Skýringar frh.

### 40. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

31.12.2023	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	671.316				671.316	671.316
Lánveitingar .....	19.759				19.759	19.759
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	33.572				33.572	33.572
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	10.225				10.225	10.225
<b>Samtals</b>	<b>734.872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>734.872</b>	<b>734.872</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	440.013	440.013	1.320.038	9.130.262	11.330.325	9.457.506
Leiguskuldbinding .....	7.011	6.681	18.213	116.949	148.854	148.854
Skuldir við tengda aðila .....	60.062				60.062	60.062
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	122.576				122.576	122.576
<b>Samtals</b>	<b>629.662</b>	<b>446.693</b>	<b>1.338.251</b>	<b>9.247.211</b>	<b>11.661.817</b>	<b>9.788.998</b>
<b>Hreinar fjáreignir (fjárskuldir) .....</b>	<b>105.209</b>	<b>(446.693)</b>	<b>(1.338.251)</b>	<b>(9.247.211)</b>	<b>(10.926.945)</b>	<b>(9.054.127)</b>
<b>31.12.2022</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	441.618				441.618	441.618
Lánveitingar .....	16.385				16.385	16.385
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	14.307				14.307	14.307
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	23.026				23.026	23.026
<b>Samtals</b>	<b>495.337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>495.337</b>	<b>495.337</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	406.693	407.983	1.223.948	8.772.918	10.811.542	8.753.114
Leiguskuldbinding .....	4.239	4.039	11.012	70.712	90.003	90.003
Skuldir við tengda aðila .....	57.842				57.842	57.842
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	109.663				109.663	109.663
<b>Samtals</b>	<b>578.437</b>	<b>412.022</b>	<b>1.234.960</b>	<b>8.843.630</b>	<b>11.069.049</b>	<b>9.010.621</b>
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(83.100)</b>	<b>(412.022)</b>	<b>(1.234.960)</b>	<b>(8.843.630)</b>	<b>(10.573.713)</b>	<b>(8.515.285)</b>

### 41. Markaðsáætta

#### a. Skilgreining

Markaðsáætta 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, verðtryggð og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess.

## Skýringar frh.

### 42. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2023 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2022 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir .....		671.316	671.316		441.618	441.618
Vaxtaberandi fjárskuldir .....	9.457.506		9.457.506	8.753.114		8.753.114
<b>Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)</b>	<b>(9.457.506)</b>	<b>671.316</b>	<b>(8.786.190)</b>	<b>(8.753.114)</b>	<b>441.618</b>	<b>(8.311.496)</b>

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

### 43. 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

### 44. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefnu af félaginu. Þann 31. desember 2023 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 13,9 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 9,5 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 31.

### 45. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 428,1 m.kr. þann 31. desember 2023. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

### 46. Tengdir aðilar

- a. Skilgreining  
Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra nána fjölskyldumeðlimi þeirra og félög sem þeir ráða yfir sem tengda aðila. Þá er Kvika banki hf., sem er óbeinn eigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.
- b. Viðskipti við tengda aðila  
Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 19. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefnu af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.
- c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	2023	2022
Umsýsluþóknun .....	114.538	113.413
Stjórnarlausn .....	3.707	6.352
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	4.815	3.223
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bankainnstæður .....	138.335	126.286
Lausafjárskuldur .....	520.267	303.629
Lánveitingar .....	19.759	0
Viðskiptaskuldir .....	60.062	57.842

### 47. Fjárfestingar

Þann 31. desember 2023 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík .....	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík .....	1.021
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
Víkurbær 3, 203 Kópavogi .....	3.215
Þverholt 11, 105 Reykjavík .....	4.127
	<b>25.202</b>

Þann 31. desember 2023 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	31.12.2023
Skrifstofuhúsnæði .....	37%
Hótel .....	17%
Skóli .....	16%
Lagerhúsnæði .....	6%
Veitingarstaðir .....	5%
Sendiráð .....	5%
Heilsugæsla .....	4%
Verslun .....	4%
Iðnaðarhúsnæði .....	4%
Annað .....	2%
	<b>100%</b>

## Skýringar frh.

### 48. 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 vaxtagjöld sem eru færð í rekstrarreikning og afborganir leiguskulda sem færð eru til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikningi.

*Leigusamningar þar sem félagið er leigutaki og leigusali:*

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	<b>Lóðir</b>
	<b>Undir byggingar</b>
<b>Leigueignir:</b>	
Staða 1.1.2023 .....	90.003
Matsbreyting tímabilsins .....	58.850
Staða 31.12.2023 .....	<u>148.854</u>
Staða 1.1.2022 .....	94.452
Matsbreyting tímabilsins .....	(4.449)
Staða 31.12.2022 .....	<u>90.003</u>
<b>Leiguskuldir:</b>	
Staða 1.1.2023 .....	90.003
Matsbreyting tímabilsins .....	58.850
Staða 31.12.2023 .....	<u>148.854</u>
Staða 1.1.2022 .....	94.452
Matsbreyting tímabilsins .....	(4.449)
Staða 31.12.2022 .....	<u>90.003</u>
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>	
Matsbreyting tímabilsins .....	0



## Stjórnarháttayfirlýsing

Fí fasteignafélag slhf. leggur áherslu á góða stjórnarhætti og hefur til hlíðsjónar leiðbeinandi reglur 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](http://www.vi.is) og leiðbeiningar.is.

Fí fasteignafélag slhf. er samlagshlutafélag og starfar skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánstarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili. Fí fasteignafélag slhf. er skráð sem sérhæfður sjóður og sér Kvika eignastýring hf. um daglegan rekstur þess samkvæmt samningi þar um. Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands hefur jafnframt eftirlit með starfsemi Fí fasteignafélags slhf. eins og lög gera ráð fyrir. Yfirlit um viðkomandi lög og reglur um rekstraraðila sérhæfðra sjóða má nálgast á vefsíðu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, <http://www.fme.is>.

### Stjórn, framkvæmdastjóri

Stjórn félagsins skal skipuð þremur aðalmönnum og einum manni til vara. Fyrir hvern aðalfund skal ábyrgðaraðili félagsins tilnefna þrjá aðalmenn og einn varamann til setu í stjórn félagsins og skal fundarboð um aðalfund tiltaka þá einstaklinga sem ábyrgðaraðili tilnefnir. Aðalfundur er óbundinn af tilnefningu ábyrgðaraðila og skal vera heimilt að kjósa aðra einstaklinga í aðal- og varastjórn félagsins á aðalfundi svo lengi sem að slíkir einstaklingar hafa tilkynnt skriflega um framboð til stjórnar a.m.k. fimm dögum fyrir aðalfund. Ábyrgðaraðila skal þó ávallt vera heimilt að tilnefna einn stjórnarmann og skal hann jafnframt vera stjórnarformaður. Skal hann tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Aðrir stjórnarmenn skulu vera kosnir á aðalfundi af hluthöfum félagsins til eins árs í senn. Um rétt hluthafa og ábyrgðaraðila til að víkja frá stjórnarmanni eða stjórnarmönnum og kjósa annan/aðra í stað hans/þeirra gilda almennar reglur. Ekki er starfandi tilnefninganefnd hjá félaginu.

Stjórn Fí fasteignafélags slhf. starfsárið 2023-2024 skipa:

Hannes Frímann Hrólfsson (f. 1976) stjórnarformaður. Hannes tók við starfi framkvæmdastjóra Kviku eignastýringar hf. í september 2019. Hann hefur lokið Cand.oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Hannes hefur starfað á fjármálamarkaði í yfir 25 ár, m.a. sem framkvæmdastjóri eignastýringar Kviku banka hf., forstjóri Virðingar hf. og sem framkvæmdastjóri Auðar Capital og auk þess var hann einn stofnenda Tinda verðbréfa og aðstoðarframkvæmdastjóri fjárfestingar og markaðsviðskipta hjá Arion banka og Kaupþingi. Hannes hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2018.

Ásgeir Baldurs (f. 1972) stjórnarmaður. Ásgeir er forstjóri Arctic Adventures og lauk námi í viðskiptafræði frá Johnson & Wales University í Bandaríkjunum og MBA gráðu frá Háskóla Íslands. Ásgeir starfaði áður sem framkvæmdastjóri fjárfestinga hjá TM, fjárfestingastjóri hjá GAMMA hf. og forstöðumaður sérhæfðra fjárfestinga hjá Kviku eignastýringu. Einnig var hann einn af eigendum ráðgjafafyrirtækisins Expectus og forstjóri VÍS. Ásgeir hefur yfir 20 ára reynslu sem stjórnandi, ráðgjafi og stjórnarmaður í skráðum og óskráðum fyrirtækjum. Ásgeir hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2017.

Jóhannes Ari Arason (f. 1958) stjórnarmaður. Jóhannes er með cand.oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og útskrifaðist úr húsasmiði frá FB árið 2020. Hann hóf störf hjá MP Verðbréfum árið 2000 sem forstöðumaður rekstrar og reikningshalds og hefur starfað hjá félaginu síðan en það hefur starfað undir nokkrum nöfnum þar til Kvika banki var tekið upp. Þar áður gegndi hann starfi fjármálastjóra hjá Kerfi hf. og Sameinuðum útflytjendum. Jóhannes hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2019.

Eingöngu Ásgeir Baldurs telst vera sem óháður stjórnarmaður.

Sveinn Hreinsson (f. 1957) er framkvæmdastjóri félagsins og sér um daglegan rekstur þess í umboði stjórnar. Sveinn er sérfræðingur í sjóðastýringu hjá Kviku eignastýringu. Sveinn hóf störf hjá Kviku eignastýringu árið 2021. Sveinn hefur starfað á fjármálamarkaði frá árinu 2002, m.a. sem viðskiptastjóri á fyrirtækjasíðu Sparisjóðabanka Íslands hf. og í eignastýringu hjá Straumi fjárfestingabanka hf. og Kviku banka hf. Sveinn hefur Cand.oecon próf í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Sveinn tók við sem framkvæmdastjóri Fí fasteignafélags slhf. í apríl 2016.

### Stjórnarhættir

Á árinu 2023 voru haldnir 5 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.

Í samþykktum félagsins er kveðið á um störf stjórnar. Þeim til viðbótar hefur stjórn sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni, skyldur og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra eru skilgreind. Í starfsreglum er m.a. að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 22. maí 2023. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, [www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is).

Á stjórnarfundum þann 22. maí 2023 skipaði stjórn endurskoðunarnefnd sem í sitja Guðjón Ásmundsson, Jóhannes Ari Arason og Jón Guðni Kristjánsson, þá samþykkti stjórn einnig starfsreglur endurskoðunarnefndar en þar er m.a. kveðið á um hlutverk og ábyrgðarsvið nefndarinnar. Á árinu 2023 hélt endurskoðunarnefnd félagsins þrjá fundi. Nefndarmenn mættu á alla fundi endurskoðunarnefndar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, [www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is).

Hluthafarfundir eru æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við samþykktir þess, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund félagsins skal halda innan fjögurra mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert.

Hluthafarfundir eru vettvangur samskipta stjórnar við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í sínum störfum og taka ekki við fyrirælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa um málefni félagsins.

## Stjórnarháttayfirlýsing

Við lok starfstímabils fyrir aðalfund metur stjórn störf sín, verklag og starfshætti. Stjórnin fer yfir frammistöðu framkvæmdastjóra og formans og leggur mat á árangur félagsins, þá leggur stjórnin mat á skilvirkni endurskoðunarnefndar.

Starfskjarastefna félagsins var lögð fram af stjórn og samþykkt á aðalfundi félagsins þann 22. maí 2023, skal hún endurskoðuð ár hvert. Enginn starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu.

Vegna stærðar og starfsemi félagsins hefur ekki þótt tilefni til að setja því stefnu um fjölbreytileika.

Fí fasteignafélag slhf. er með skuldabréf skráð í kauphöll og birtir upplýsingar um starfsemi sína í samræmi við reglur kauphallar.

Virk áhættustýring og innra eftirlit eru mikilvægir þættir í rekstri félagsins. Markmið áhættustýringar er að uppgötva og greina áhættu, setja viðmið um áhættu og hafa eftirlit með henni. Stjórn Fí fasteignafélags slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti, útlánaáhætta, lausafjáráhætta, markaðsáhætta og rekstraráhætta. Félagið útvistar regluvörslu og er hún í höndum rekstraraðila félagsins.

Engar kvartanir eða athugasemdir hafa borist Fí fasteignafélagi slhf. frá viðskiptavinum eða öðrum vegna ávirðinga um brot félagsins eða starfsmanna þess á lögum eða reglum sem um starfsemi félagsins gilda.

Engir starfsmenn eru starfandi hjá félaginu en framkvæmdastjóri félagsins er starfsmaður Kvikú eignastýringar hf.

Ábyrgðaraðili Fí fasteignafélags slhf. er Fí fasteignafélag GP ehf.

# 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. Starfsemin félagsins felst í útleigu, rekstri og viðhaldi á fasteigum þess.

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

## Samfélagsleg ábyrgð og verkefni

Félagið hefur tækifæri til þess að hafa jákvæð áhrif á samfélagið og stjórn félagsins telur það mikilvægt að sér félagið sé virkur þáttakandi í að skapa betra samfélag í gegnum starfsemi sína. Félagið skal viðhafa góða stjórnarhætti og fylgja leiðbeiningum um góða 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, framkvæmdastjórnin, 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 en félagið safnar upplýsingum um aðila og metur með tilliti til ýmissa þátta hverju sinni. Félagið hefur ekki sett sér sérstaka mannréttindastefnu eða formlega áreiðanleikakönnun er varðar mannréttindi en þar sem auknar áherslur eru á að fylgjast með mannréttindum í virðiskeðjum mun félagið fylgjast með þróun og leiðbeiningum er varðanda mannréttindi í fasteignaviðskiptum og innleiða eins og unnt er í sína starfsemi.

## Samkeppnismál

Félagið hefur ekki sett sér stefnu um áhættuvitund er varðar samkeppnismál en áhættustýring félagsins er í umsjón Kvikú eignastýringar hf. í gegnum þjónustusamning.

## Viðskiptasiðferði

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

## Spilling og mútupægni

Félagið hefur ekki sett sérstaka stefnu gegn spillingu innan virðiskeðju sinnar. En daglegur rekstur félagsins fellur undir umsjón Kvikú eignastýringu hf. sem fylgir stefnu samstæðu Kvikú banka hf. um aðgerðir gegn efnahagsbrotum. Einnig hefur Kvikú eignastýring hf. sett sér siðareglur fyrir sína starfsmenn en eini starfsmaður Fí Fasteignafélags slhf. er starfsmaður Kvikú eignastýringar hf. og ber að fylgja stefnum og reglum félagsins.

## 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.

## Skattamál

Þar sem félagið starfar sem samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattskyldur aðili og hefur því ekki sett sér opinbera skattastefnu.

## Yfirlýsing vegna lágmarksverndarráðstafana

Félagið hefur ekki gerst brotlegt við löggjöf og reglum á sviði mannréttinda, spillingu og mútupægni, samkeppnismála né skattamála.



**Upplýsingagjöf samkvæmt  
flokkunarreglugerð ESB  
Ársreikningur 2023**

Með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar, voru ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2020/852 (flokkunarreglugerðin) innleidd í íslenskan rétt.

Flokkunarreglugerðinni er ætlað að stuðla að samræmi og gagnsæi í ófjárhagslegri upplýsingagjöf fyrirtækja, með því að koma á fót samræmdri umgjörð um hvað teljist vera umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (e. *taxonomy aligned economic activity*) samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum sem koma fram í framseldum reglugerðum við flokkunarreglugerðina.

Til þess að atvinnustarfsemi teljist vera umhverfislega sjálfbær þarf hún að uppfylla eftirfarandi viðmið:

- stuðlar verulega að einu eða fleiri umhverfismarkmiðum sem sett eru fram í flokkunarreglugerðinni (verulegt framlag);
- skaðar ekki verulega hin umhverfismarkmiðin sem sett eru fram í flokkunarreglugerðinni;
- er stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir sem snúa meðal annars að mannréttindum og spillingu og mútum;
- hlítir tæknilegum matsviðmiðum sem sett hafa verið fram fyrir ákveðnar atvinnugreinar í framseldum reglugerðum.

Samkvæmt 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar eiga öll fyrirtæki sem falla undir skyldu til að birta ófjárhagslegar upplýsingar samkvæmt 66. gr. d í lögum um ársreikninga nr. 3/2006 að hafa með í skýrslum yfir ófjárhagsleg atriði upplýsingar um hvernig og að hvaða marki starfsemi fyrirtækisins tengist atvinnustarfsemi sem telst vera umhverfislega sjálfbær.

Fí fasteignafélag hefur skráð skuldabréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og telst því vera eining tengd almannahagsmunum samkvæmt 66. gr. d í lögum um ársreikninga og birtir félagið því upplýsingar með ársreikning fyrir árið 2023 í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar.

Þar sem tilgangur félagsins er að mestu rekstur fasteigna og kaup og sala fasteigna þá birtir félagið upplýsingarnar samkvæmt I. viðauka í töflum úr sniðmáti í II. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) 2021/2178 (hér eftir „framselda reglugerðin“), fyrir fyrirtæki utan fjármálamarkaða.

Fyrirtæki utan fjármálamarkaða skulu birta eftirfarandi upplýsingar í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar:

- hlutfall veltu sinnar sem er til komin vegna afurða eða þjónustu sem tengist atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær, og
- hlutfall fjárfestingarútgjalda sinna og hlutfall rekstrarútgjalda sem tengjast eignum eða ferlum sem tengja atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær.

### Greining á starfsemi félagsins

Fyrsta skrefið við að greina hvort að tiltekin atvinnustarfsemi teljist umhverfislega sjálfbær er að greina hvort að flokkunarkerfið nái yfir starfsemina (hér eftir „hæf starfsemi“) (e. *taxonomy-eligible economic activity*). Hæf starfsemi er starfsemi sem er tilgreind í framseldum reglugerðum við flokkunarreglugerðina en þýðir hins vegar ekki að tiltekin starfsemi sé í raun umhverfislega sjálfbær samkvæmt tækniviðmiðum flokkunarreglugerðarinnar. Nær öll starfsemi félagsins fellur undir flokkinn 7.7. *Kaup og eignarhald á byggingum* og er því hæf starfsemi.

Í upplýsingunum sem að Fí fasteignafélag birtir þá er stuðst við tæknileg matsviðmið sem eru útlistuð í framseldri reglugerð ESB nr. 2021/2139 (hér eftir "framseld loftslagsreglugerð") sem gildir á Íslandi og nær til eftirfarandi umhverfismarkmiða:

1. *Mildun loftslagsbreytinga.*
2. *Aðlögun að loftslagsbreytingum.*

Flokkunarreglugerðin nær til sex umhverfismarkmiða og hafa hin fjögur tekið gildi í ESB með framseldri reglugerð ESB nr. 2023/2486 og framseldri reglugerð ESB nr. 2023/2485, en þær hafa enn ekki verið innleiddar hér á landi. En þau umhverfismarkmið eru:

3. *Sjálfbær notkun og verndun vatns- og sjávarauðlinda.*
4. *Umbreyting yfir í hringrásarhagkerfi.*
5. *Mengunarvarnir og -eftirlit.*
6. *Verndun og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa.*

### Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga

Annað skrefið í greiningunni var að fara yfir tæknilegu matsviðmiðin fyrir flokkinn 7.7. *Kaup og eignarhald á byggingum* og greina hvort að starfsemi sé verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga. Félagið telur því að svo stöddu að starfsemi félagsins tengist frekar umhverfismarkmiðinu „mildun loftslagsbreytinga“ frekar en „aðlögun að loftslagsbreytingum“.

Til þess að uppfylla tækniviðmiðin fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þá verða byggingar sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020 að vera að minnsta kosti með orkunýtingarvottorð í flokki A, eða falla innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, gefið upp sem frumorkuþörf og sýnt fram á það með fullnægjandi sönnunum. Allar eignir í eignasafni Fí fasteignafélags voru byggðar fyrir árslok 2020 og þurfa því að uppfylla þessi skilyrði til að sýna fram á verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga.

Orkunýtni bygginga er byggð á orkunýtingarvottorðum sem koma fram í tilskipun (ESB) 2010/31 um orkunýtingu bygginga en Ísland er með undanþágu frá beitingu tilskipunarinnar. Af því leiðir að engin formleg orkunýtingarvottorð hafa verið gefin út fyrir íslenskar byggingar.

Einnig kemur fram í tækniviðmiðunum að ef byggingin er stór bygging önnur en íbúðarhúsnæði (með virkt málafi fyrir hitunarkerfi, sambyggð rýmishita- og loftræstikerfi, loftjöfnunarkerfi eða sambyggð loftjöfnunar- og loftræstikerfi yfir 290 kW) sé hún rekin með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Engar eignir í eigu Fí fasteignafélags teljast uppfylla þessa kröfu.

Að svo stöddu uppfyllir starfsemi félagsins því ekki tækniviðmið flokkunarreglugerðarinnar varðandi flokk 7.7.

### Ekki valda umtalsverðu tjóni

Til þess að starfsemi félagsins geti verið umhverfislega sjálfbær þá þarf að sýna fram á það að hún vinni ekki gegn hinum fimm umhverfismarkmiðunum. Þar sem starfsemi félagsins er ekki umhverfislega sjálfbær á fyrsta skýrslugjafarári þá á þetta mat ekki við að svo stöddu. Ekki er talið að starfsemi valdi umtalsverðu tjóni á umhverfismarkmiðinu „aðlögun að loftslagsbreytingum“ en þó getur verið að það séu einhverjar loftslagstengdar áhættur fyrir einstaka eignir t.d. tengdar vatni eins og hækkun sjávarborðs, breyting á úrkomumynstrum og flóð.

### Lykilmælikvarðar

Fí fasteignafélag birtir hlutföll veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda í sniðmátum úr framseldu reglugerðinni að neðan. Útreikningur og gögn í sniðmátinu byggja á þeim gögnum sem notuð eru í ársreikningi félagsins. Velta, rekstrargjöld og fjárfestingargjöld voru ákvörðuð á eftirfarandi hátt:

*Velta* : Rekstrartekjur félagsins eru nær eingöngu vegna útleigu fasteigna sem fellur undir flokk 7.7. og má fá finna í rekstrarreikningi félagsins sem leigutekjur í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

*Fjárfestingargjöld* : Fjárfestingareignir voru skilgreindar í samræmi við skýringu 25 í ársreikning. Það er mat félagsins að þar sem það voru engar beinar fjárfestingar né eignfærðar endurbætur á árinu þá eru engin fjárfestingargjöld sem koma til greina við útreikning á lykilmælikvarðanum fyrir fjárfestingargjöld.

*Rekstrargjöld* : Rekstrarkostnaður sem telst vera viðhald á eignum.

**Hlutfall veltu frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir árið 2023 (A)**

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vinnudráttastafanir (17)	Hlutfall veltu sam fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall veltu sam fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum) (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vans- og sjávarauðindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vans- og sjávarauðindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16)					
		þús. ísk	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				<b>97%</b>																
<b>A. 1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Já	-	-	-	-	-	0%	ÁEV	0%	0%
<b>A. 2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7	981.282	97%																	
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		981.282	97%																	
Alls (A.1 + A2)		981.282	97%																	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		34.367	0%																	
Alls (A+B)		1.015.649	97%																	

**Hlutfall fjárfestingargjalda frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir árið 2023 (A)**

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingagjöld alls (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall fjárfestingargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall fjárfestingargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annari starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum) (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)	
				Mótvægi við loftsagastreytingar (5)	Aðlögun að loftsagastreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftsagastreytingar (11)	Aðlögun að loftsagastreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)						
		þús. ísk	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T	
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>			<b>25%</b>																		
<b>A. 1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																					
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV			
Fjárfestingargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Já	-	-	-	-	-	0%	ÁEV	0%	0%	
<b>A. 2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>																					
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7	50.797	25%																		
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		50.797	25%															ÁEV		0%	
Alls (A.1 + A2)		50.797	25%															ÁEV		0%	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																					
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		149.020	75%																		
Alls (A+B)		199.817	100%																		



**Hlutfall rekstrargjalda frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir árið 2023 (N)**

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Rekstrargjöld alls (3)	Hlutfall rekstrargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðsáfanir (17)	Hlutfall rekstrargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall rekstrargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum) (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Lífæðileg fjölbreytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Lífæðileg fjölbreytni og vísikerfi (16)					
		þús. ísk	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>			<b>100%</b>																	
<b>A. 1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7,7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV		
Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Já	-	-	-	-	-	0%	ÁEV	0%	0%
<b>A. 2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7,7	50.797	100%																	
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		50.797	100%															ÁEV		
Alls (A.1 + A2)		50.797	100%															ÁEV		
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																	
Alls (A+B)		50.797	100%																	

## Undirritunarsíða

Ársreikningur FÍ fasteignafélags 2023  
Hannes Frímann Hrólfsson

Ársreikningur FÍ fasteignafélags 2023  
Jóhannes Ari Arason

Ársreikningur FÍ fasteignafélags 2023  
Jóhann Ásgeir Baldurs

Ársreikningur FÍ fasteignafélags 2023  
Sveinn Hreinsson

Ársreikningur FÍ fasteignafélags 2023  
Sigríður Helga Sveinsdóttir